

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-272**

**от 14 июня 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,  
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное  
использование: для сельскохозяйственного производства,  
расположенных в г.Балашиха и Балашихинском районе  
Московской области, входящих в состав активов Закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение №272 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г
<b>Дата проведения оценки:</b>	14 июня 2023 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	14 июня 2023 г.

**г. Королёв МО, 2023 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>5</b>
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	16
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	16
1.12. Методология определения справедливой стоимости	17
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>	<b>20</b>
2.1. Общие положения	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	29
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	49
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	49
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	49
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>50</b>
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	50
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>	<b>53</b>
4.1. Общие положения	53
4.2. Анализ рынка	53
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	53
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	66
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	70
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	73
4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	91
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>93</b>
5.1. Общие положения	93
5.2. Общие понятия оценки	93
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	94
5.4. Согласование результатов оценки	101
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>	<b>102</b>
6.1. Выбор подходов и методов оценки	102
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	104
6.2.1. Общие положения	104
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	104
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	129
6.3.1. Общие положения	129
6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	131
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b>	<b>141</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>	<b>142</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	



**Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»  
госпоже Борзовой Е.В.**

«14» июня 2023 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 272 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 14 июня 2023 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого

не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенных в г.Балашиха и Балашихинском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**528 500 000**

**(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	45 700 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	50 000 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	62 100 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 700 000
5	50:15:0040406:3	162 800	103 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 500 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	24 500 000
8	50:15:0000000:97	181 096,0	85 000 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	55 700 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 500 000

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»**

**Р.С. Луценко**

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 272 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

**1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.**

Объектами оценки являются земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

**Таблица 1.****Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха	коммуникаций нет (по границе)	45 100 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190	коммуникаций нет (по границе)	49 800 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032	коммуникаций нет (по границе)	61 400 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88	коммуникаций нет (по границе)	31 600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3	коммуникаций нет (по границе)	105 900 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407014 +/-447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район	коммуникаций нет (по границе)	50 900 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95	коммуникаций нет (по границе)	23 400 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97	коммуникаций нет (по границе)	85 500 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99	коммуникаций нет (по границе)	56 700 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98	коммуникаций нет (по границе)	20 600 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

## Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:96	есть	отсутствует	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0000000:190	есть	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0000000:151032	есть	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0000000:88	есть	Договор № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.08.2011 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	50:15:0040406:3	есть	Договор № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.03.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	50:15:0071201:33	есть	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка от 01.08.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	50:15:0000000:95	есть	Договор № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
8	50:15:0000000:97	есть	Договор № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
9	50:15:0000000:99	есть	Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
10	50:15:0000000:98	есть	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 23.04.2019 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

**2. Цель оценки.**

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

**3. Оценка проводится в соответствии:**

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

#### **4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.**

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 14.06.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

#### **5. Дата оценки – 14.06.2023 г.**

#### **6. Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

#### **7. Ограничения оценки.**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой



ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.

- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

#### **8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.**

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

#### **9. Форма составления отчета об оценке.**

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf.

#### **10. Форма представления итоговой стоимости.**

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

#### **11. Специфические требования к отчету об оценке.**

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

**1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку**

Общие сведения об оценщике	<p><b>Булавка Валерий Михайлович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1582 от 05.07.2017 г. (регистрационный № 1582 от 12.02.2015 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2012 года.</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (926) 592-02-49
Почтовый адрес оценщика	142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Белякова, д. 19, кв. 47.
Адрес электронной почты оценщика	79265920249@yandex.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	<p>Полис страхования ответственности оценщика №2300SB40R3612, выдан 10.05.2023 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2023 г. по 23.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.</p> <p>Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.</p>
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.

**1.3. Сведения о заказчике оценки**

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

**1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор**

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	<p>Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000162, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.11.2022 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.</p>

**1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах**

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

**1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России**

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности,

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200

от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

**1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица**

Объектами оценки являются земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Количественные и качественные характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 3.

**Таблица 3.**

**Перечень, количественные и качественные характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха	Коммуникаций нет (по границе)	45 100 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190	Коммуникаций нет (по границе)	49 800 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032	Коммуникаций нет (по границе)	61 400 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88	Коммуникаций нет (по границе)	31 600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3	Коммуникаций нет (по границе)	105 900 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407014 +/-447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район	Коммуникаций нет (по границе)	50 900 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95	Коммуникаций нет (по границе)	23 400 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97	Коммуникаций нет (по границе)	85 500 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	Коммуникаций	56 700 000



№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
10	разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99	нет (по границе)	20 600 000
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98	Коммуникаций нет (по границе)	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

**Права на объект (объекты) оценки** - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»..

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – данные об ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

#### Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:96	есть	отсутствует	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0000000:190	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0000000:151032	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0000000:88	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	50:15:0040406:3	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	50:15:0071201:33	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	50:15:0000000:95	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
8	50:15:0000000:97	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
9	50:15:0000000:99	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
10	50:15:0000000:98	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

#### Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 5.

Таблица 5.

#### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.07.2020 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:190</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 10.10.2017 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	от 01.08.2015 г.	копия
3	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
4	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	от 30.11.2015 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2019/286117488 г. от 26.09.2019 г.		копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 05.09.2017 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 2 от 07.02.2018 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельных участков от 01.08.2017 г.	от 27.06.2019 г.	копия
6	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88</b>			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-104395 от 06.02.2013 г.	копия
3	Договор № 6 аренды земельного участка	от 01.03.2012 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040406:3</b>			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-337141 от 03.04.2013 г.	копия
3	Договор № 3 аренды земельного участка	от 01.08.2011 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.08.2011 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:33</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.05.2017 г.	Копия
2	Договор аренды земельного участка	от 01.08.2015 г.	копия
3	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
4	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка	от 11.10.2017 г.	копия
<b>Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 944233 от 24.07.2013 года	копия
4	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-393318 от 16.04.2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-393325 от 16.04.2013 г.	копия
6	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-384980 от 15.04.2013 г.	копия
7	Договор аренды земельных участков	№ 4 от 01.03.2012 г.	копия
8	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
9	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка №4 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
10	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 01.03.2012 г.	копия
11	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
12	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка №5 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98</b>			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	50-БА № 641360 от 28.09.2015 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
	собственности		
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-14/3В-74448 от 23 января 2014 года	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 23.04.2019 года	копия
<b>Информация Заказчика</b>			
1	Письмо заказчика	Исх.№СЛХ-140623-01 от 14.06.2023 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 5, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

#### **Собственник объекта (объектов) оценки**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

#### **1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку**

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независимым от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

### 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

#### Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	67 747,0	не применяется	не применяется	45 700 000	45 700 000
50:15:0000000:190	352 173,0	не применяется	50 000 000	не применяется	50 000 000
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	не применяется	62 100 000	не применяется	62 100 000
50:15:0000000:88	186 689,0	не применяется	31 700 000	не применяется	31 700 000
50:15:0040406:3	162 800	не применяется	103 800 000	не применяется	103 800 000
50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	не применяется	49 500 000	не применяется	49 500 000
50:15:0000000:95	42 528,0	не применяется	24 500 000	не применяется	24 500 000
50:15:0000000:97	181 096,0	не применяется	85 000 000	не применяется	85 000 000
50:15:0000000:99	111 498	не применяется	55 700 000	не применяется	55 700 000
50:15:0000000:98	10 403	не применяется	20 500 000	не применяется	20 500 000
<b>Итого:</b>					<b>528 500 000</b>

\* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

#### Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

### 1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 5), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

**Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.**

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, достоверную, надежную, существенную и достаточную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

**Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

### 1.12. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

#### 1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

#### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета



расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без

посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

#### 5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

*Рыночный подход.* При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Затратный подход.* При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

**При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.**

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

### 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

#### Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки Объектами оценки являются земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер:

50:15:0000000:95;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	45 100 000
50:15:0000000:190	49 800 000
50:15:0000000:151032	61 400 000
50:15:0000000:88	31 600 000
50:15:0040406:3	105 900 000
50:15:0071201:33	50 900 000
50:15:0000000:95	23 400 000
50:15:0000000:97	85 500 000
50:15:0000000:99	56 700 000
50:15:0000000:98	20 600 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

#### **Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или

указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96 ограничений (обременений) права в виде аренды не имеет.

Остальные земельные участки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированных Договоров аренды оцениваемых земельных участков.

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 7.

Таблица 7.

#### Основные положения Договоров аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.
Арендодатель	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»*
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	392 руб., НДС не облагается
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему Соглашение о замене стороны от 27.06.2019 к договору аренды от 01.08.2015 г.
Арендодатель	В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» должно быть заключено Соглашение о замене сторон, в соответствии с которым новым Арендодателем будет Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». По состоянию на дату оценки, такое соглашение не заключалось.
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	С 01.08.2015 г. по 31.12.2024 г.
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	863,07 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»



Наименование показателя	Значение показателя
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2042 г. (30 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	11 420 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.)
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0040604:3</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 200 руб., НДС не облагается
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 600 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства

Наименование показателя	Значение показателя
Ежемесячная арендная плата	11 100 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г. Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендодатель	Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 23.04.2019 г. по 23.04.2026 г. (7 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовка сена и/или сенажа
Ежемесячная арендная плата	Согласно договору рассчитывается по формуле: $(1,3 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$ , в том числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта

• предыдущий собственник оцениваемых земельных участков (после приобретения участков в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», договор аренды между Арендатором и новым собственником не перезаключался, изменений не вносилось, но и не расторгался).

• в силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

Помимо вышеперечисленных договоров аренды имеются также следующие ограничения (обременения) прав на оцениваемые земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. 513 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011.
  - II. 461 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - III. 14 068 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - IV. 512 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995.
  - V. 926 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019.
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 12 369 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. и.п. 8,9,10,13,14.
  - II. Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка

- 1 388 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.482, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009.
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88 имеет ограничения (обременения) права в виде:
    - I. Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.
    - II. Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.
  - земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:95 имеет ограничения (обременения) права в виде:
    - I. 344 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.37. Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установ №160 от 24.02.2009).
  - земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:97 имеет ограничения (обременения) права в виде:
    - I. 19 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АД №791457 от 07.02.2013.
    - II. 16 457 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929. Доверенность №846 от 05.12.
    - III. 1 381 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006.
  - земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99 и 50:15:0000000:98 входят в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»

#### **Описание ограничений, связанных с охранными зонами электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать, или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных и установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, пенями, лозами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами крапов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке. 50.00.2.385. Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.

#### **Описание ограничений, связанных с охранными зонами газораспределительных сетей.**

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса них газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;



и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям, (на основании Постановления Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г.). 50.00.2.13. Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городе Люберцы и Люберецком муниципальном районе" от 26.01.2012 № 18-РМ.

**Описание ограничений, связанных с охранной зоной «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров».**

В преамбуле Федерального закона 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» отмечено, что особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния, разъясняется в материалах межрайонной природоохранной прокуратуры Московской области.

Национальный парк «Лосиный Остров» создан постановлением Совета Министров РСФСР от 24.08.1983 № 401 в целях сохранения уникальных природных комплексов и историко-культурных объектов. Территория расположена на территории города Москвы, Мытищинского, Пушкинского, Щелковского, Балашихинского районов и городского округа Королев Московской области.

Как особо охраняемая природная территория федерального значения Национальный парк «Лосиный остров» обладает особым режимом, который установлен Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Положением о Национальном парке «Лосиный остров», утвержденным приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 26.03.2012 № 82.

Указанными нормативными правовыми актами установлен запрет на осуществление на территории национального парка любой деятельности, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка, в том числе запрещены:

- промысловая охота;
- промышленное рыболовство и прибрежное рыболовство;
- заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов);
- движение и стоянка механизированных транспортных средств, не связанных с функционированием национальных парков, прогон домашних животных вне дорог и водных путей общего пользования и вне специально предусмотренных для этого мест;
- организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий, организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест.
- предоставление садоводческих и дачных участков;
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира;
- нахождение с огнестрельным, пневматическим и метательным оружием, капканами и другими орудиями охоты, в том числе с охотничьим огнестрельным оружием в собранном виде на дорогах общего пользования, а также с продукцией добычания объектов животного мира и орудиями добычи (вылова) водных биоресурсов;
- выжигание растительности;
- создание объектов размещения отходов производства и потребления; мойка транспортных средств на берегах водных объектов;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов, стендов, граничных столбов и других информационных знаков и указателей, оборудованных экологических троп и мест отдыха, строений на территории национального парка, а также имущества Учреждения, нанесение надписей и знаков на валунах, обнажениях горных пород и историко-культурных объектах;
- выгул собак без поводка.

На территории национального парка установлен дифференцированный режим особой охраны, согласно которому выделено несколько зон:

- заповедная зона,



- особо охраняемая зона,
- рекреационная зона,
- зона охраны объектов культурного наследия,
- зона хозяйственного назначения.

Пребывание на территории заповедной и особо охраняемой зоны национального парка граждан, не являющихся работниками национального парка, или должностных лиц, не являющихся сотрудниками органов, в ведении которых находится национальный парк, в отсутствие соответствующих разрешений запрещено.

В границах зон хозяйственного назначения допускается осуществление деятельности, направленной на обеспечение жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории.

При этом строительство объектов в указанных целях на территории национального парка должно осуществляться по согласованию с Минприроды России и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации (ст. 3, ч.ч. 3, 4, 6, 6.3 ст. 49) и Федерального закона «Об экологической экспертизе» (п. 7.1 ст. 11), проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, подлежит экологической экспертизе до принятия решений о реализации соответствующего проекта.

По смыслу требования п. 6 ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство в границах особо охраняемой природной территории федерального значения выдается федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого она находится, то есть Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Таким образом, при нахождении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения – Национальный парк «Лосиный остров», вне зависимости от нахождения в частной собственности стороннего лица, на собственника участка и иных пользователей в случае планирования и осуществления строительства распространяются требования законодательства о проведении в установленном порядке экологической экспертизы проектной документации и получении разрешения на строительство в Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

- Договора аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:190;
- Договора аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032;
- Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. и Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г., для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3 соответственно;
- Договора аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33;
- Договора № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. и Договора № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99;
- Договора аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г. для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога и ипотеки не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

### 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 5.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении

дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.9.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объектов (земельных участков) и их разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 5.

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене

рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2022 год

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II



Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:96	Московская область, г.Балашиха
50:15:0000000:190	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пестово)
50:15:0000000:151032	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха (в районе д. Фенино)
50:15:0000000:88	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)
50:15:0040406:3	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра-Покровское)
50:15:0071201:33	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)
50:15:0000000:95	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:97	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:99	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:98	Московская область, Балашихинский район

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагменте карты г. Балашиха Московской области (рис. 1 - 14).



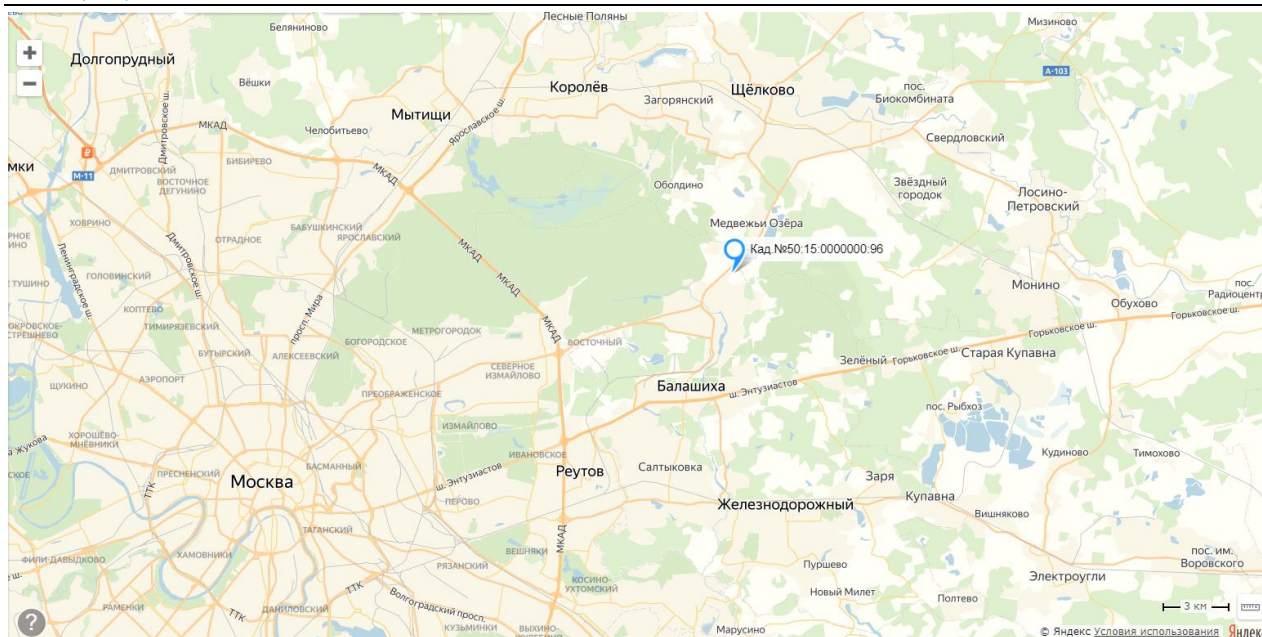


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96

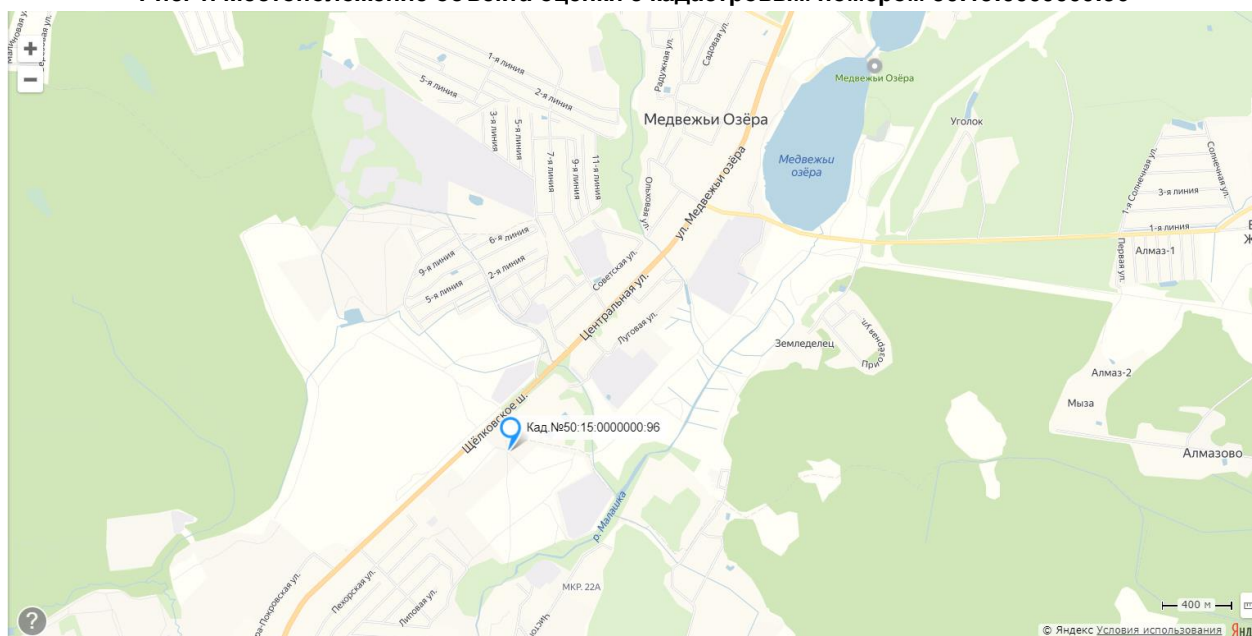


Рис. 2. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96

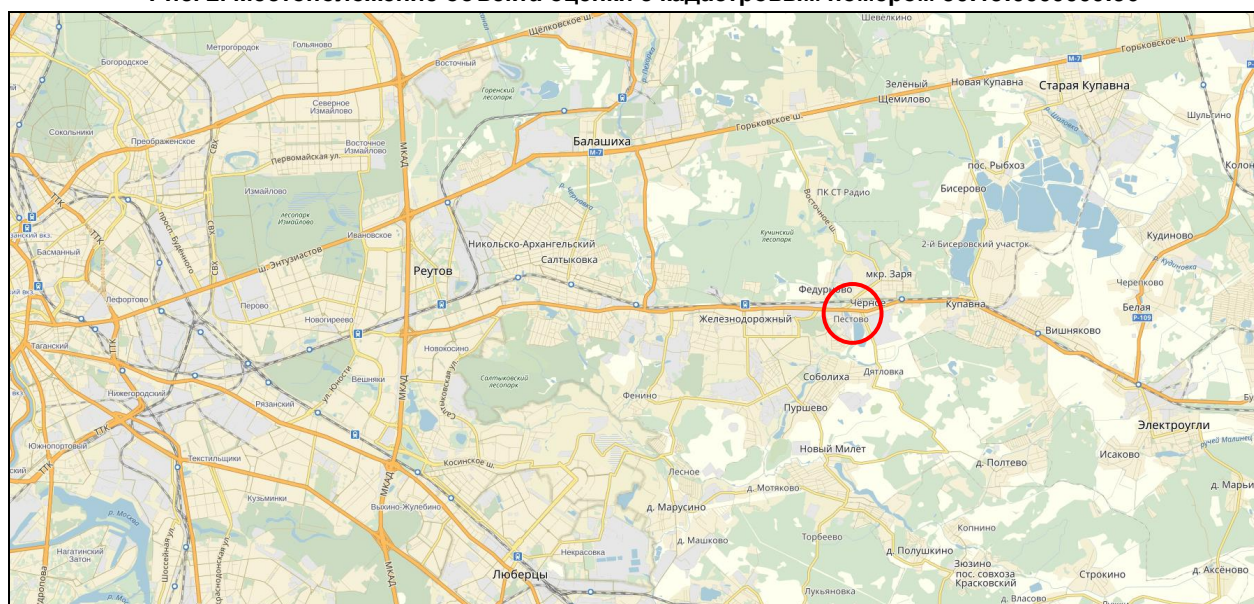
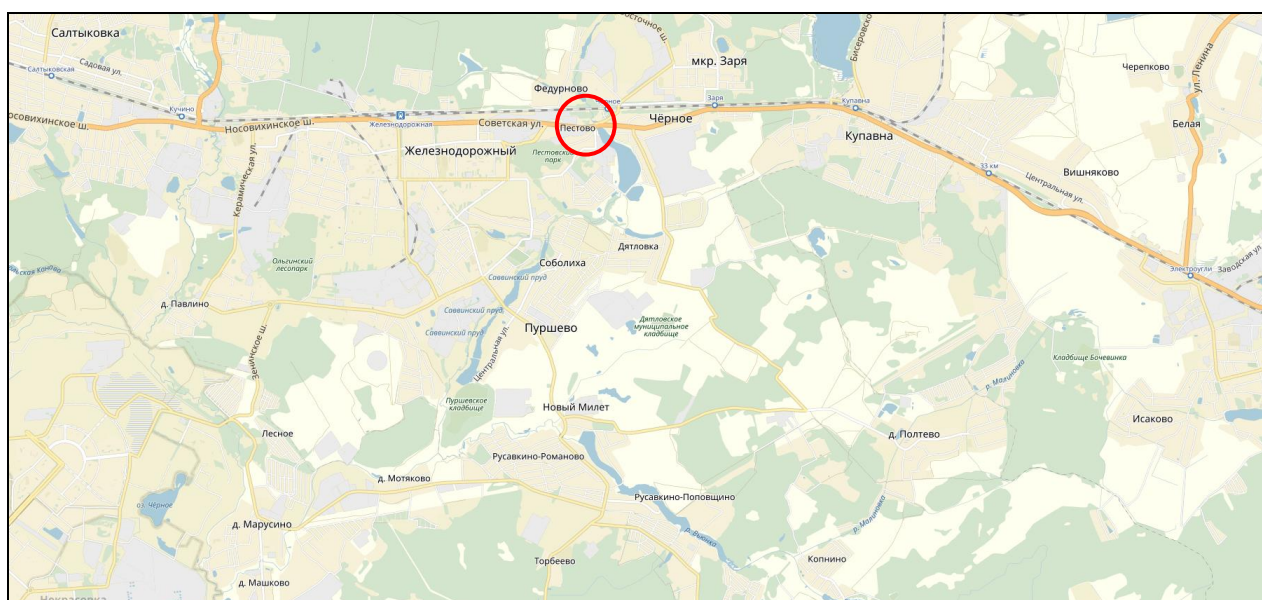
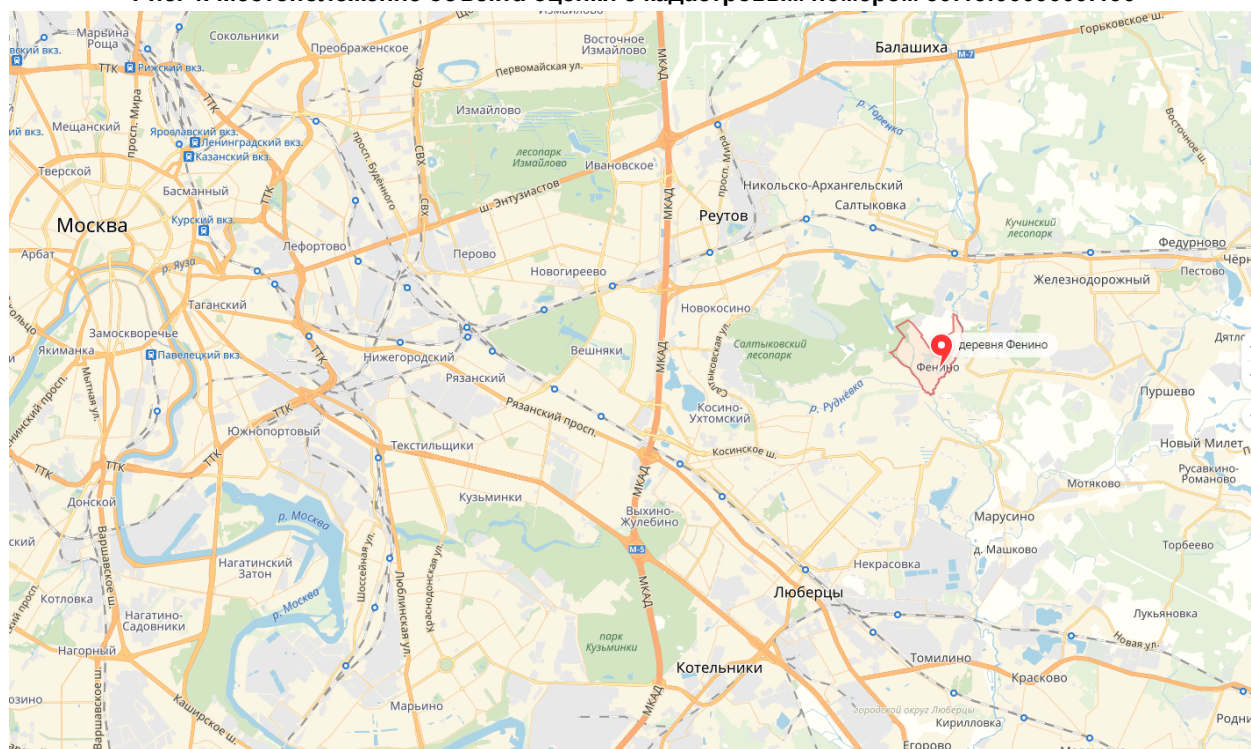


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:190





**Рис. 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:190**



**Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032**

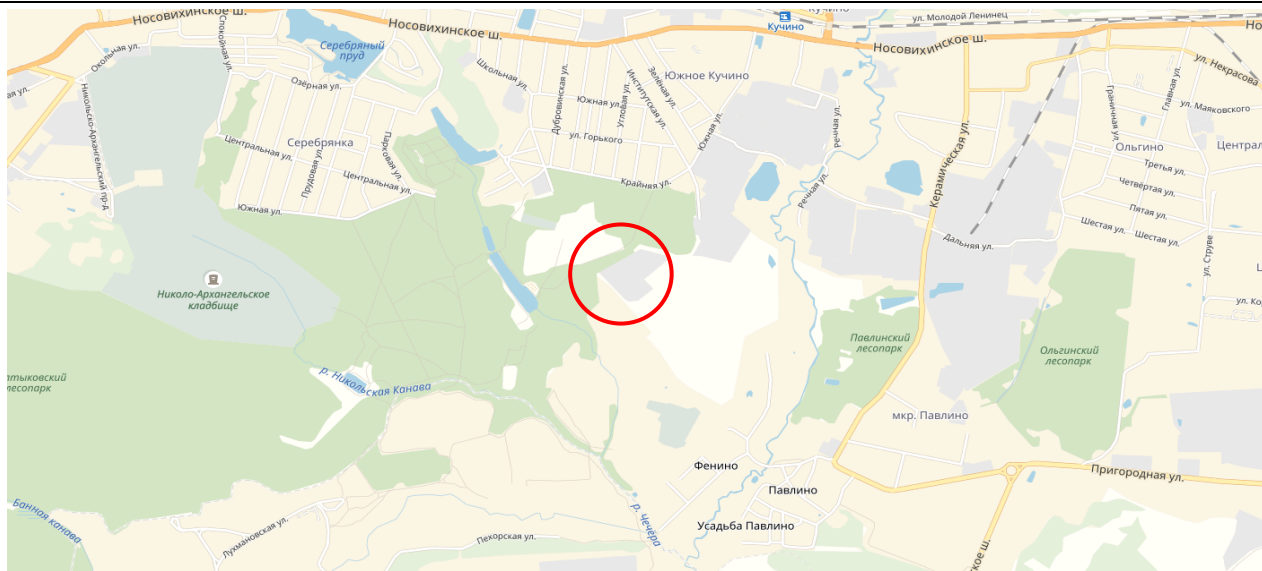


Рис. 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

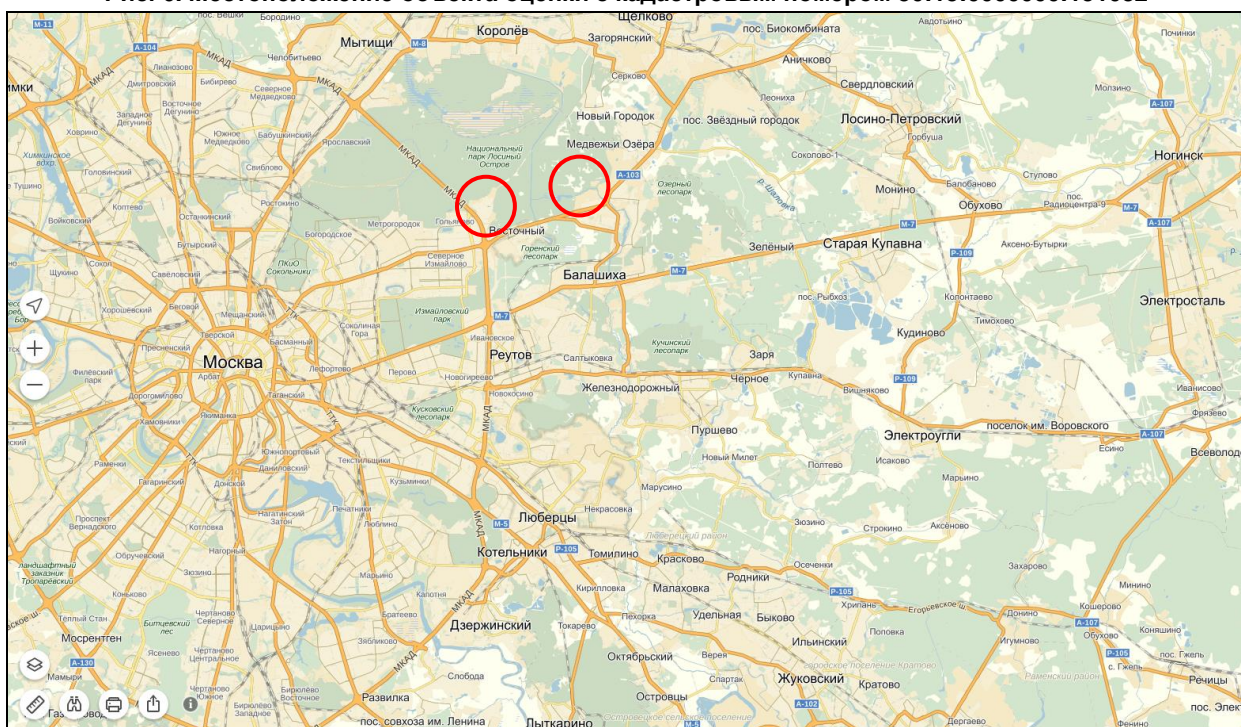
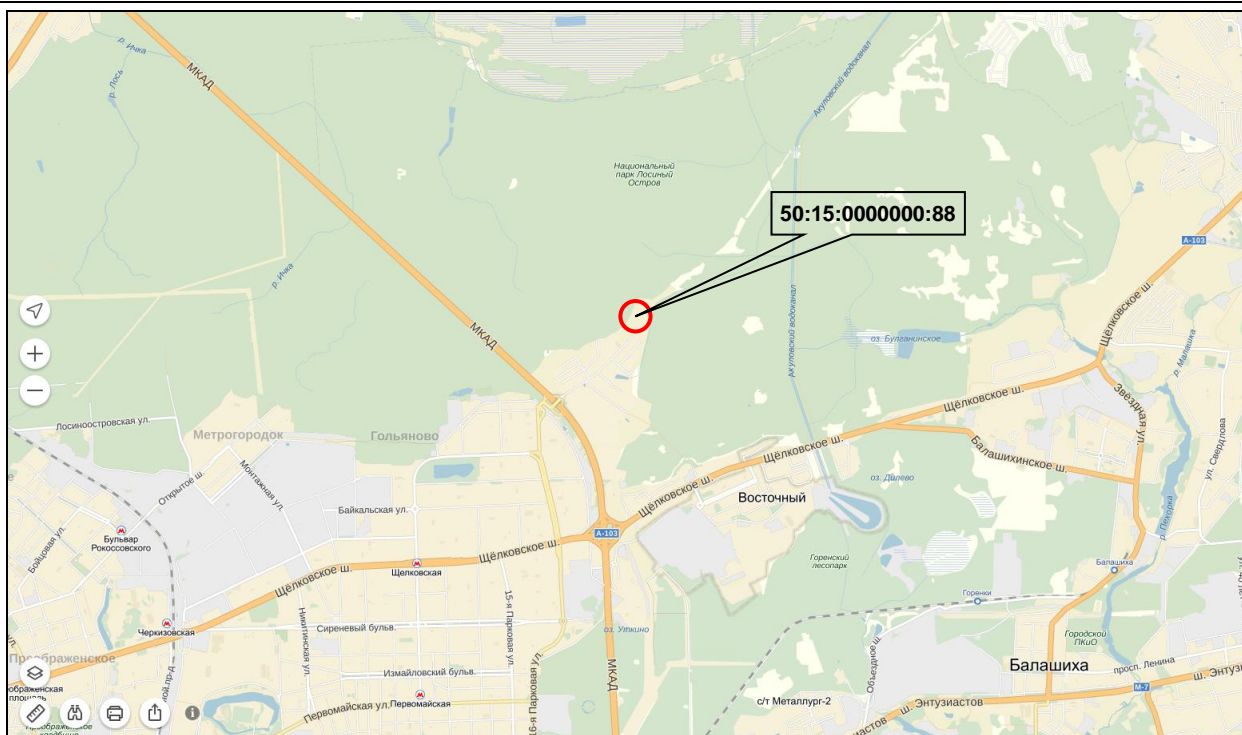
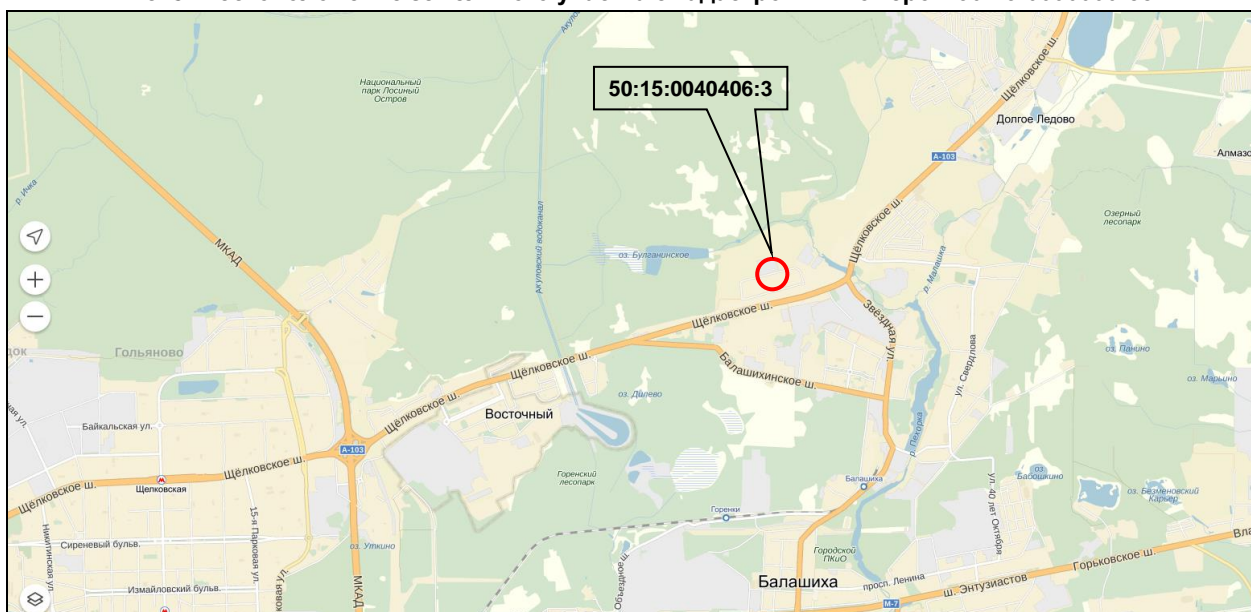


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3





**Рис. 8. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88**



**Рис. 9. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3**



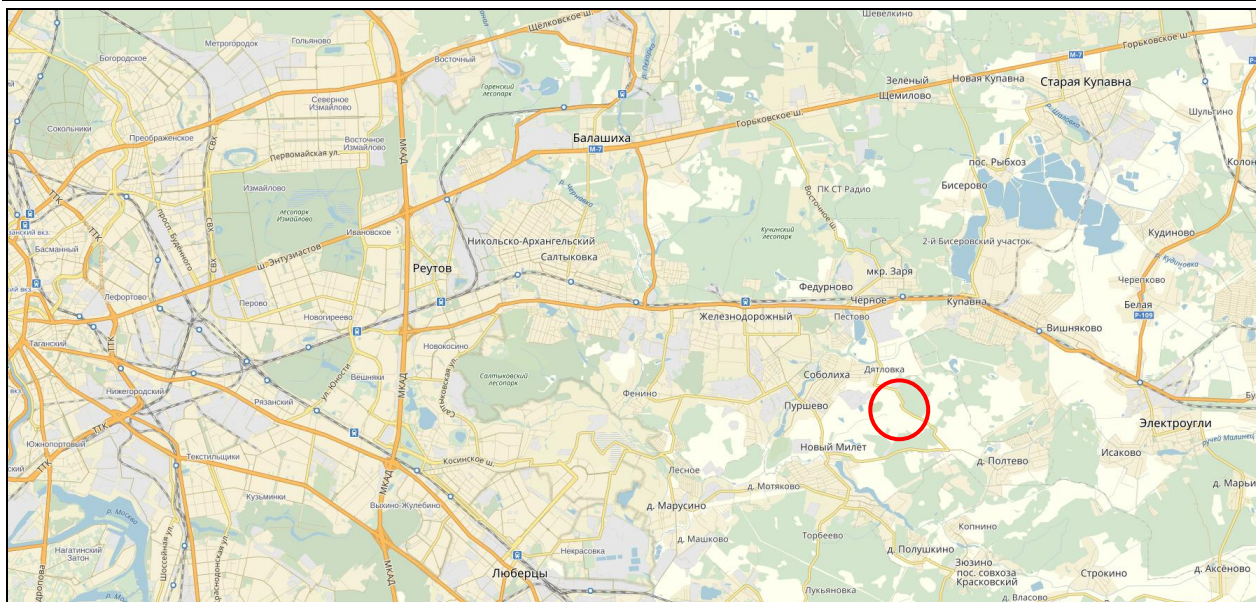


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

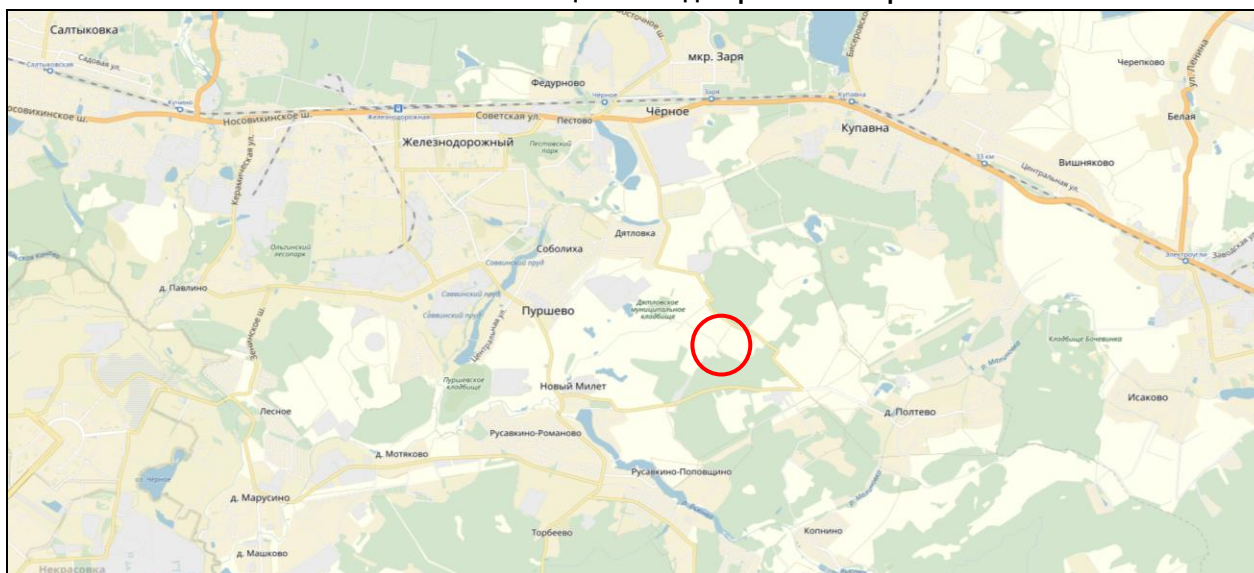


Рис. 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

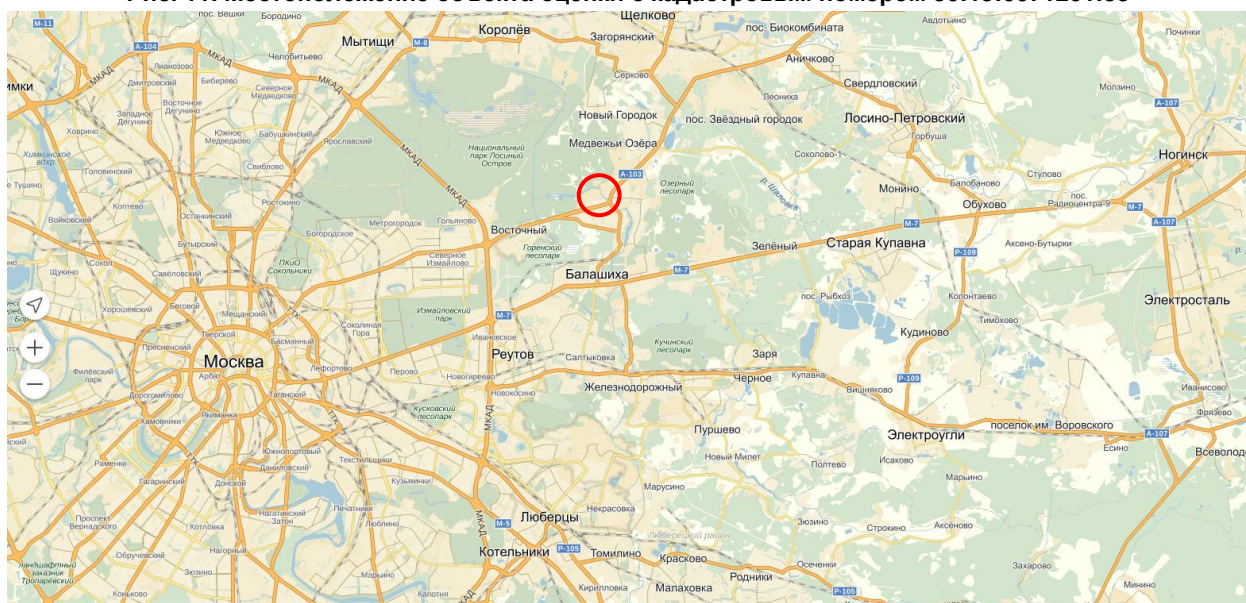


Рис. 12. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99



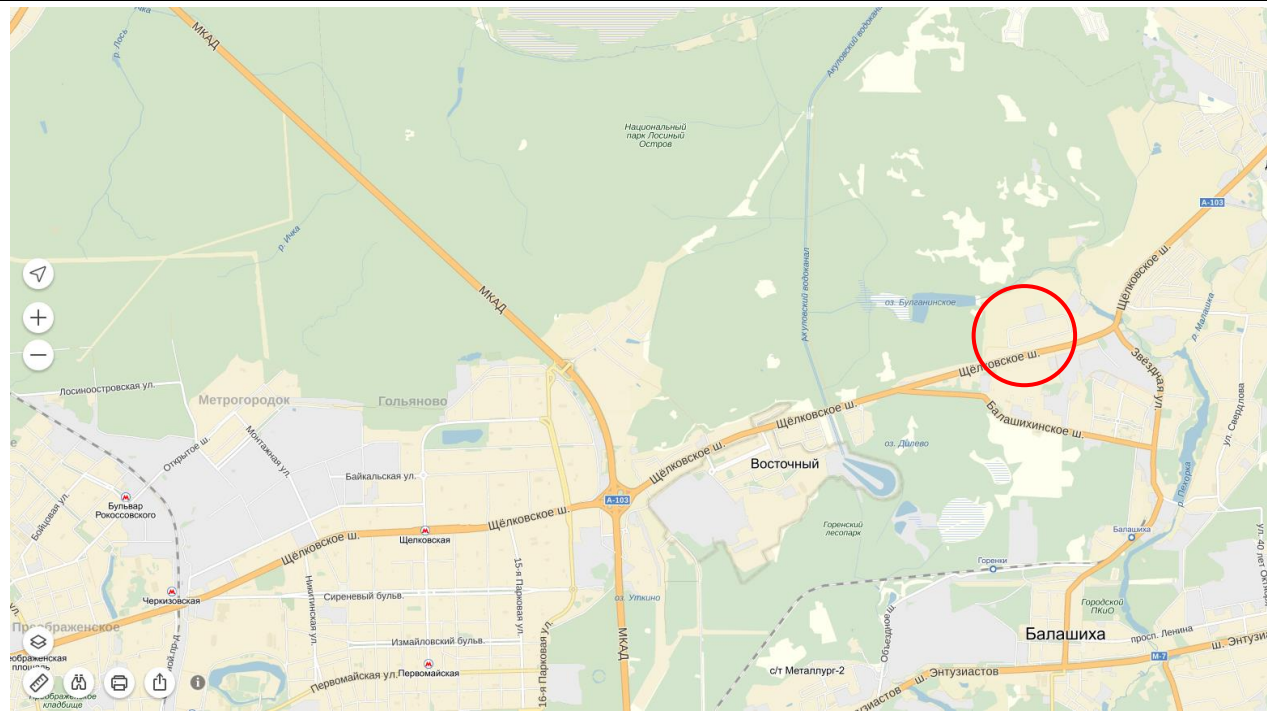


Рис. 13. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

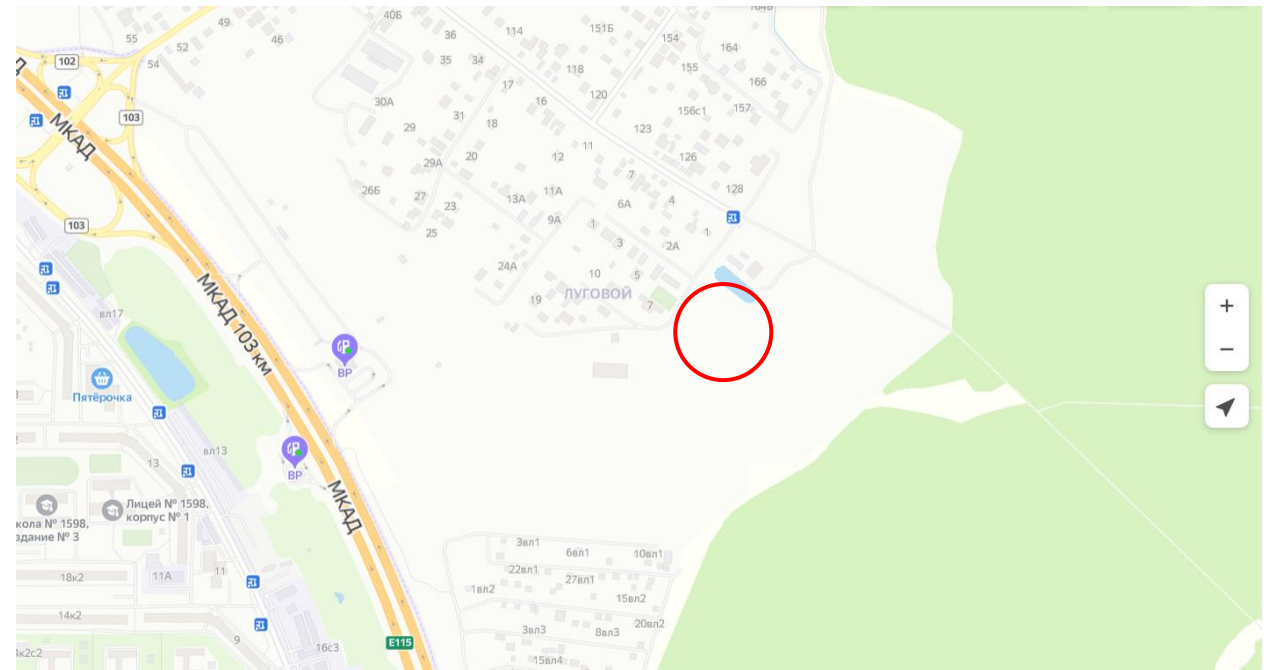


Рис. 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 5, а также данные, предоставленные Заказчиком.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:96	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	10 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:190	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	15 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:151032	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Носовихинскому шоссе

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:88	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1,5 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040406:3	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0071201:33	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:95	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:97	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	9 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:99	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:98	в пределах до 15 км от МКАД	сочетание признаков ТЗ № 5	0,5 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 5.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

### 3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.





При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:


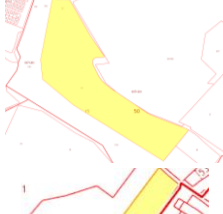

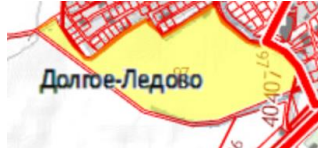
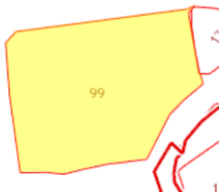
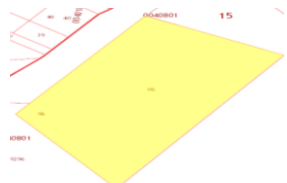
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:96	67 747,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:190	352 173,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	электроснабжение по границе	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:88	186 689,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040406:3	162 800,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:95	42 528	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	ровный	
50:15:0000000:97	181 096	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:99	111 498	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:98	10 403,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

#### 4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта оценки представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:96	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0000000:190	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:88	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0040406:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0071201:33	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:95	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:97	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:99	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д



Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:151032	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:98	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

#### 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.

Таблица 13.

#### Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты оценки	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

#### 6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 14).

Таблица 14.

#### Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты оценки	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

Фотографии объектов оценки представлены ниже на фото 1 – 56.

#### Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96



Фото 1. Вид на участок



Фото 2. Вид на участок



Фото 3. Вид на участок



Фото 4. Вид на участок





Фото 5. Вид на проходящие коммуникации - газ



Фото 6. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП и газ

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190**



Фото 7. Вид на участок



Фото 8. Вид на участок



Фото 9. Вид на участок



Фото 10. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032**



Фото 11. Вид на участок



Фото 12. Вид на участок





Фото 13. Вид на участок



Фото 14. Вид на участок



Фото 15. Вид на участок



Фото 16. Вид на участок



Фото 17. Вид на участок



Фото 18. Вид на участок

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88**



Фото 19. Вид на участок



Фото 20. Вид на участок





Фото 21. Вид на участок



Фото 22. Вид на участок



Фото 23. Вид на участок



Фото 24. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3**



Фото 25. Вид на участок



Фото 26. Вид на участок



Фото 27. Вид на участок



Фото 28. Вид на участок





Фото 29. Вид на участок



Фото 30. Вид на участок

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33**



Фото 31. Вид на участок



Фото 32. Вид на участок и ЛЭП



Фото 33. Вид на участок



Фото 34. Вид на участок и ЛЭП

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95**



Фото 35. Вид на участок



Фото 36. Вид на участок





Фото 37. Вид на участок



Фото 38. Вид на участок



Фото 39. Вид на коммуникации электроснабжения



Фото 40. Вид на коммуникации ЛЭП

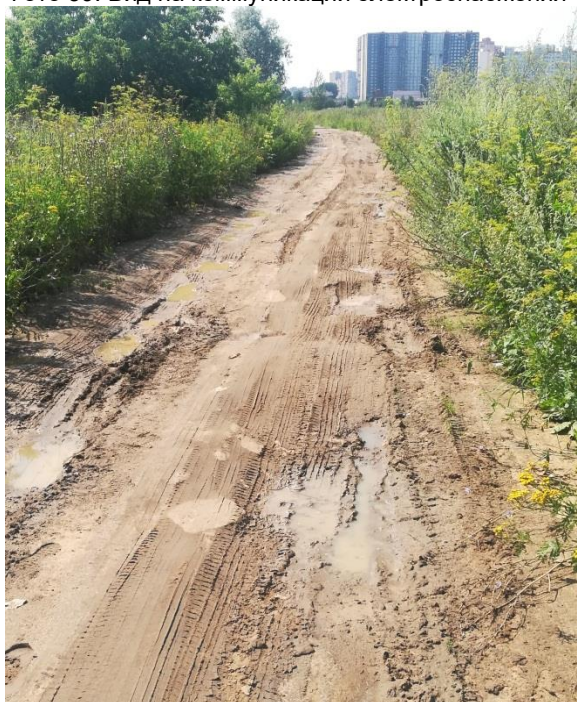


Фото 41. Вид на дорогу



Фото 42. Вид на дорогу



**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97**



Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок

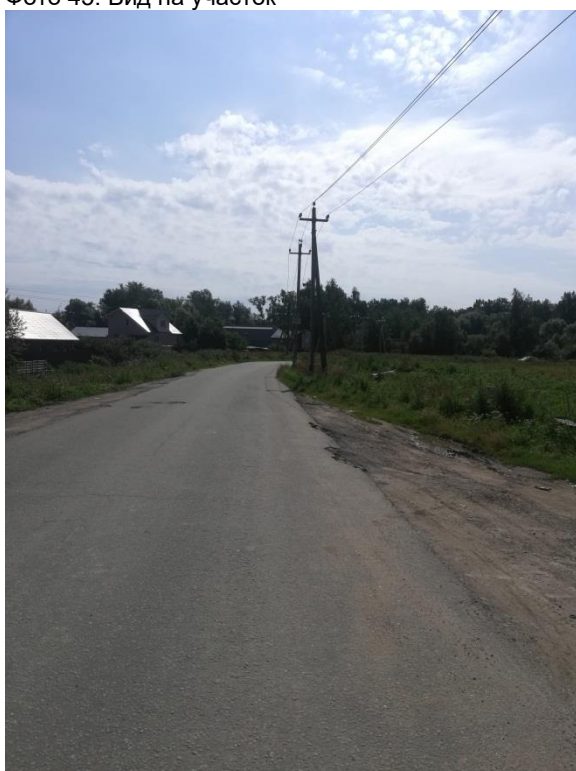


Фото 47. Вид на дорогу



Фото 48. Вид на прилегающую территорию



**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99**



Фото 49. Вид на участок



Фото 50. Вид на участок



Фото 51. Вид на участок



Фото 52. Вид на участок

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**



Фото 53. Вид на участок



Фото 54. Вид на участок



Фото 55. Вид на участок



Фото 56. Вид на участок

#### **2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации**

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

#### **2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

#### **2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки**

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

### РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

#### 3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

##### **Физическая возможность**

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
  2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
- Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

##### **Правомочность**



Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено без смены вида разрешенного использования.

Проанализировав местоположение земельных участков, Оценщик пришёл к выводу о целесообразности смены вида разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, поскольку данный участок расположен внутри территории, предназначенной для строительства и размещения туристического торгового комплекса:

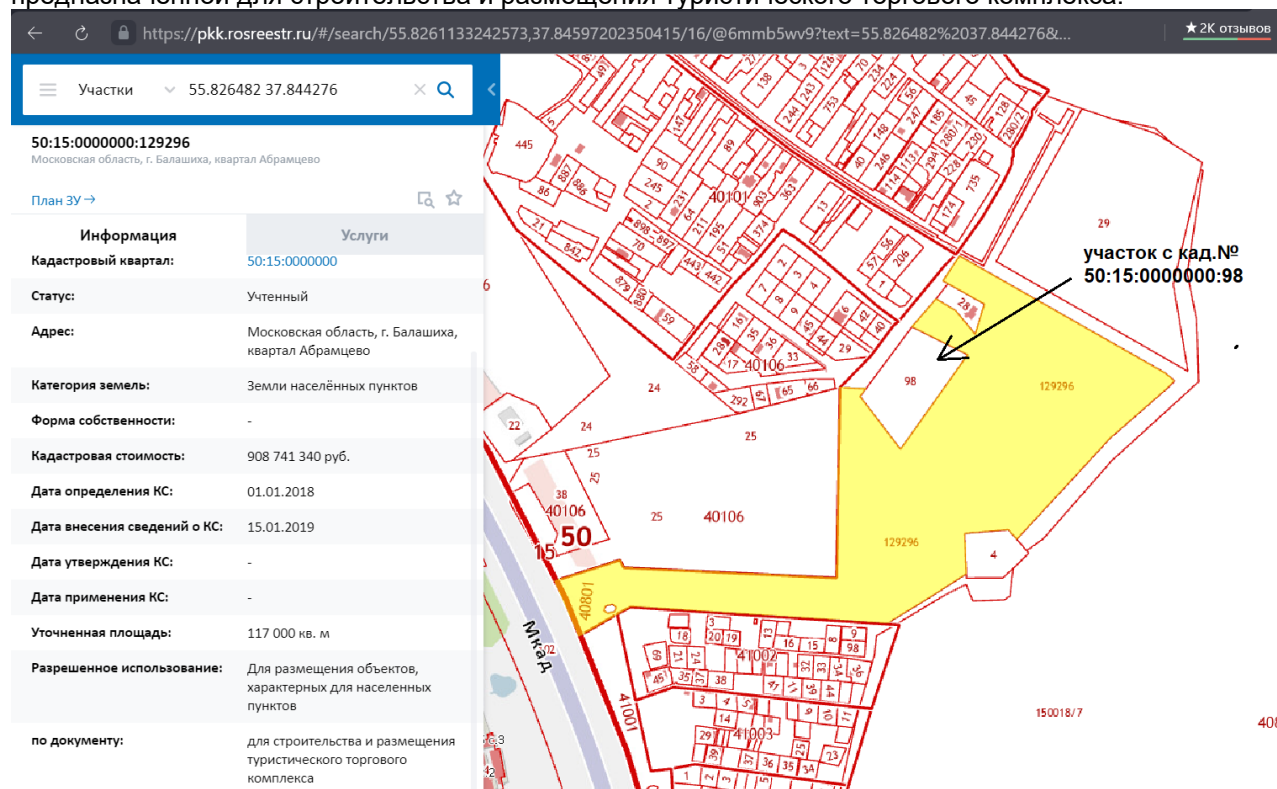


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

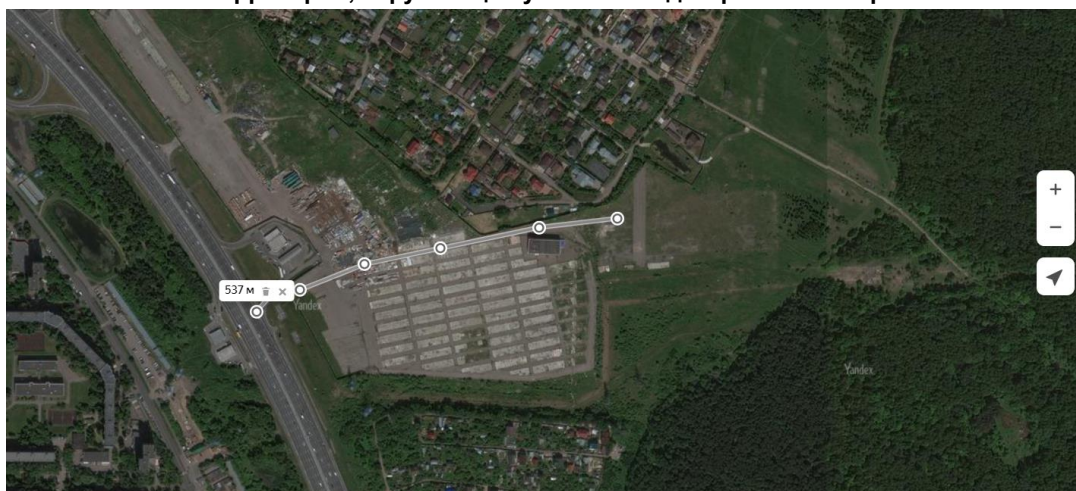


Рис. 16. Расстояние от МКАД до участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

Участок частично заасфальтирован (см. фото 53-56). Использовать данный участок под сельскохозяйственное производство нецелесообразно. Поскольку рассматриваемый участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98 расположен не на первой линии МКАДа, целесообразно сменить вид разрешенного использования на размещение объектов складского назначения.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков, за исключением участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность для данных участков будет достигаться при условии их использования в рамках сельскохозяйственного производства.

Для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 финансово оправдана смена вида разрешенного использования на размещение объектов складского назначения по завершении договора аренды данного участка, что приведёт к использованию участка с максимальной эффективностью, учитывая его местоположение (близость к МКАД и расположение внутри территории, предназначенной для торговых целей).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 15 и 16.

Таблица 15.

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
<b>Итого</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	+ (возможна смена ВРИ)
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+
<b>Итого</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 является смена его вида разрешенного использования на размещение объектов складского назначения по окончании срока аренды. Наиболее эффективным вариантом использования остальных участков является их использование в текущем состоянии - для сельскохозяйственного производства.



## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 4.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 4.2. Анализ рынка

#### 4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

**Стагнация** - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

**Экономический кризис** характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

#### **1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2022 г.**

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основным положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.*

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.*

*По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.*

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г.

+0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

#### ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4

<b>Рынок труда и доходы населения</b>																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 <sup>2</sup>	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>2</sup>	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

<sup>2</sup> Данные за январь–ноябрь 2022 г.

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

## 2. Основные показатели социально-экономического развития РФ на май-июнь 2023г<sup>2</sup>

В мае 2023 года на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,31% м/м. Год к году инфляция составила 2,51% г/г. Замедление инфляции в мае обусловлено снижением цен в секторе продовольственных товаров (-0,31% м/м после 0,29% м/м в апреле 2023 г.) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-3,80% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% м/м. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,34% при удорожании легковых автомобилей, средств связи, строительных материалов. В секторе услуг темпы роста цен увеличились до 1,13% за счет ускорения роста цен на услуги, связанные с туризмом.

На неделе с 30 мая по 5 июня 2023 г. цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г. На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,04%) при сохраняющемся удешевлении плодоовощной продукции (-1,61%), на остальные продовольственные товары рост цен сохранился на уровне прошлой недели. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,33% на фоне удорожания легковых автомобилей и сезонного роста цен на строительные материалы. В секторе услуг цены выросли на 0,41% при увеличении темпов роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги санаториев.



**Потребительская инфляция в мае**

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в мае 2023 г. составила 0,31% м/м (апрель 2023 г.: 0,38% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,21% м/м SA1 (0,32% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 2,51% г/г (в апреле: 2,31% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в мае зафиксирована дефляция: цены снизились на - 0,31% после роста на 0,29% в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение цен составило - 0,38% м/м SA (рост на 0,02% м/м SA месяцем ранее). Возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,80% после роста в апреле на 1,61% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% (0,09% м/м в апреле). При этом замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, мука. Ускорило снижение цен на масложировую и молочную продукцию, яйца. Вместе с тем продолжили дорожать мясопродукты, что отчасти обусловлено сезонными факторами, а также рыбопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в мае 2023 г. цены выросли на 0,34% (0,15% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,35% м/м SA после 0,16% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен увеличились (0,23% м/м после роста на 0,14% м/м в апреле). Легковые автомобили подорожали на 0,72% (0,68% в апреле). Продолжили расти цены на строительные материалы, средства связи (смартфоны) и медицинские товары, возобновилось удорожание моющих и чистящих средств. При этом продолжили дешеветь телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, снизились цены на трикотажные изделия, обувь. На бензин цены выросли на 0,95% (0,05% в апреле).

4. В секторе услуг в мае 2023 г. темпы роста цен увеличились до 1,13% м/м после 0,79% м/м в апреле. С исключением сезонного фактора – рост замедлился до 0,84% м/м SA после 0,94% м/м SA месяцем ранее. Традиционно ускорился рост цен на услуги, связанные с туризмом: зарубежный туризм, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги. Повысились темпы роста цен на услуги пассажирского транспорта за счет удорожания услуг воздушного транспорта, при этом замедлился рост цен на железнодорожном транспорте. Также замедление роста цен зафиксировано на услуги образования, медицинские услуги, услуги банков. Подешевели услуги организаций культуры за счет снижения цен на билеты в театры и кинотеатры.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)**

	май.23	апр.23	мар.23	фев.23	январ.23	дек.22	2021	2020
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,51	2,31	3,51	10,99	11,77	11,94	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,31	0,38	0,37	0,46	0,84	0,78	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,21	0,32	0,27	0,20	0,43	0,58	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,91	-0,01	2,57	9,33	10,16	10,29	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	-0,31	0,29	0,13	0,79	1,32	0,60	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,38	0,02	0,00	0,18	0,50	0,09	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,16	-0,26	0,12	11,22	12,19	12,70	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,34	0,15	0,14	-0,08	0,21	0,05	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,35	0,16	0,07	-0,12	0,14	0,04	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,02	9,43	9,73	13,01	13,47	13,19	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	1,13	0,79	0,97	0,72	1,01	2,04	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,84	0,94	0,91	0,64	0,68	2,01	-	-

**Потребительская инфляция с 30 мая по 5 июня**

1. За период с 30 мая по 5 июня 2023 г цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,04% (-0,03% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,61%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10%, как и неделей ранее). Подорожали масложировая продукция, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку и молочную продукцию, продолжили дешеветь яйца, замедлился рост цен на мясопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,33% после роста на 0,13% неделей ранее. Увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,96% после 0,08%). Сохранился сезонный рост цен на строительные материалы, увеличились темпы роста цен на моющие и чистящие средства, медицинские товары. При этом снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,61% после роста на 0,23%), продолжилось снижение цен на обувь, одежду и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен увеличились (0,41% после роста на 0,19% неделей ранее). На фоне начала сезона отпусков увеличились темпы роста цен в сфере туристических услуг (3,56% после роста на 1,20%) при удорожании услуг санаториев и авиабилетов на внутренние рейсы. Рост цен на услуги гостиниц сохранился на уровне прошлой недели. Вместе с тем снизились темпы роста цен на бытовые услуги (0,05% после 0,12%) за счет замедления роста цен на парикмахерские услуги и мойку легкового автомобиля, при этом рост цен на услуги по ремонту телевизоров сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,10%).

Мировые рынки

5. В мае индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,6% м/м и на -21,3% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в апреле 0,5% м/м и -19,4% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-8,7% м/м), зерновые (-4,8% м/м) и молочная продукция (-3,2% м/м). Мясо (1,0% м/м) и сахар (5,5% м/м) продолжили дорожать четвертый месяц подряд. На неделе с 30 мая по 5 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,2% после стабилизации неделей ранее. В годовом выражении в июне цены снизились на -15,2% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (5,6%) и Франции (4,4%), пальмовое масло (2,3%) и свинину (5,6%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (0,6%), соевые бобы (4,1%), соевое масло (6,6%) и говядину (2,0%). Продолжили снижаться цены на сахарсырец (-3,7%) и белый сахар (-4,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на -3,6% (-17,0% неделей ранее) из-за сокращения котировок на азотные (-6,7%) и смешанные удобрения (-0,6%). В годовом выражении в июне снижение цен составило -42,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала. Цены изменялись от -4,0% до +5,6% (от -1,1% до +0,7% неделей ранее). Подорожала железная руда (5,6%) после снижения цен на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на лом черных металлов (1,6%). Снизились котировки на арматуру (-1,8%) и металлический прокат (-4,0%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на -14,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (0,5% неделей ранее) за счет удорожания алюминия (0,9%) и меди (2,6%). Никель подешевел (-0,6%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -13,4% г/г.

**О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 30 МАЯ ПО 5 ИЮНЯ**

	2023 г.									22/21
	с начала июня	05.06.2023	30.05.2023	30 мая-5 июня	23-29 мая	июнь (с нач. года)	июнь (2/2)	июнь (м/м)	май (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,0	229	217	5,6	-0,9	-21,2	-39,1	-1,0	-7,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	5,8	247	236	4,4	-1,0	-25,4	-39,8	-3,4	-8,7	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,6	235	234	0,6	4,6	-11,9	-20,5	-1,0	-6,9	19,3
Белый сахар (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,8	676	707	-4,3	-0,7	22,0	21,7	-3,4	4,3	14,7
Сахар-сырец (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,6	538	558	-3,7	-1,7	21,8	31,5	-4,2	5,2	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	496	476	4,1	1,0	-11,4	-19,6	-2,0	-7,1	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	6,6	1086	1019	6,6	2,3	-23,1	-35,6	-1,3	-7,7	20,9
Канадский рапс (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,8	487	484	0,7	-3,1	-23,1	-39,5	-9,5	-5,0	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	4,7	890	870	2,3	-2,7	-13,6	-44,3	-7,3	-7,4	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	5348	5242	2,0	12,6	32,1	39,8	9,3	6,1	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,3	1881	1782	5,6	-5,5	-2,7	-21,7	8,4	5,1	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,3	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,0	450	453	-0,6	-19,2	-27,4	-42,1	-16,6	-6,1	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,3	294	315	-6,7	-14,9	-38,5	-43,5	-18,3	3,4	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайя), долл./т	7,8	107	101	5,6	-1,1	-14,1	-17,6	-7,6	-10,8	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,5	385	379	1,6	0,7	-0,4	-3,0	1,2	-11,5	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-2,0	611	622	-1,8	0,5	-8,2	-13,7	-1,8	-8,7	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-3,8	544	567	-4,0	0,5	-4,8	-24,0	-5,3	-8,2	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,1	2244	2224	0,9	0,5	-5,6	-12,8	-0,3	-4,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,0	8335	8123	2,6	0,4	-0,4	-8,9	-0,3	-6,1	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	1,5	20898	21027	-0,6	0,5	-30,5	-18,3	-4,9	-6,8	41,8

**3. Социально-экономическое положение Московской области в 1 квартале 2023<sup>3</sup>.**

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,6 млн. человек на 01.01.2023 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2021 года – 6,8 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2023 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства - на 3,7%, в частности, обрабатывающих отраслей – на 4,3% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 11,9%;
- среднесписочной численности работников – на 0,8%.

При этом в сельском хозяйстве, строительстве и на товарном рынке отмечена отрицательная динамика:

- производство продукции сельского хозяйства – снизилось на 3,7%;
- объем строительных работ – на 15,6% (2 место по объему);
- ввода жилья – на 36,1% (1 место по объему);
- розничный товарооборот – на 13,7% (2 место по объему);
- оборот оптовой торговли – на 13,3% (3 место по объему);

<sup>3</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/11921920>



- объема платных услуг – на 1,4% (3 место по объему);
- оборот общественного питания – на 2,4% (3 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 10,71% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,31%, непродовольственные – на 10,25%, услуги – на 15,32%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2023 года составила 16 тыс. человек, что на 18,2% ниже уровня конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,39% от численности рабочей силы.

#### **Развитие промышленного производства**

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,2% добавленной стоимости по итогам 2021 года).

В I квартале 2023 года индекс промышленного производства составил 103,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 79,5%, обрабатывающих производствах – 104,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 100,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 100,1%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 139,3 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2023 года составил 3,5 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 86,1%, или 980,4 млрд. рублей).

В I квартале 2023 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 121,9 млрд. рублей, в том числе 57,8 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 51,4 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 12,7 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 33,5 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 5,7 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,7 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 23 млрд. рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд. рублей.

#### **Развитие сельского хозяйства**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2023 года составил 96,3%.

За I квартал 2023 года хозяйствами всех категорий произведено 178,8 тыс. тонн молока (96,6% к уровню I квартала 2022 года), 75,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (91,3%), 45,4 млн. штук куриных яиц (122,5%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 162 килограмма против 2 118 килограмм в I квартале 2022 года (рост на 2,1%). По объему производства молока Московская область занимает 3-е место в ЦФО и 12-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 1,7% (194,1 тыс. голов, из них 93,6 тыс. голов коров), свиней – на 6,9% (327 тыс. голов), овец и коз – на 1,2% (78,8 тыс. голов), птицы – на 11,2% (10,8 млн. голов).

#### **Инвестиции**

По итогам I квартала 2023 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2022 года снизился на 12,6% и составил 223,9 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 41,6% против 37,3% в I квартале 2022 года. А инвестирование в недвижимость сократилось с 56,7% до 54,2%.

#### **Строительство**

В I квартале 2023 года отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 123,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,6% ниже уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 14,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 4,1 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 32,3 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 3 млн. кв. метров, что на 36,1% меньше, чем в I квартале предыдущего года, что объясняется высокой базой 2022 года. При этом организациями-

застройщиками возведено 116 жилых зданий, населением построено 14 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 2,2 млн. кв. метров (или 35,6% от общего объема введенного жилья).

### **Потребительский рынок**

В структуре валового регионального продукта почти четверть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (22,2% по итогам 2021 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2023 года составил 806,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,7% ниже соответствующего уровня 2022 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 400,2 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,1% приходилось на крупные организации, 11,5% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 9,1% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3% – на розничные рынки и ярмарки.

Доля продаж через интернет при этом составила 10,6% от общего оборота розничной торговли в I квартале 2023 года (прирост на 2,2 п.п. к аналогичному уровню 2021 года).

В товарной структуре оборота 50,7% занимали непродовольственные товары (снижение на 21,9% к уровню I квартала 2022 года в сопоставимых ценах) и 49,3% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4%).

В I квартале 2022 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 195,4 млрд. рублей, что на 1,4% ниже уровня 2021 года.

Наибольший спад отмечен по следующим видам услуг:

- телекоммуникационные (4,3% от общего объема платных услуг) – на 16,8%;
- бытовые (15,1%) – на 10,8%;
- медицинские (8,5%) – на 6,8%;
- гостиничные (2%) – на 6,7%;
- туристические (0,7%) – на 7,9%;
- образовательные (6,5%) – на 4,3%;
- транспортные (8,5%) – на 4%.

При этом жилищные услуги (9,3% от общего объема услуг) выросли на 2,3%, услуги специализированных коллективных средств размещения (2%) – на 0,9%, юридические услуги (1,1%) – на 7%, спортивные (1,1%) – на 0,6%, услуги учреждений культуры (0,9%) – на 4,6%.

По сравнению с уровнем I квартала 2022 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 10,7%, в том числе продукты питания подорожали на 7,3%, непродовольственные товары – на 10,3%, услуги – на 15,3%.

### **Рынок труда, занятость и заработная плата**

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2023 года составила 2,4 млн. человек, что на 0,8% выше уровня 2021 года.

Наибольшая доля работников (20,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,7% – в торговле, по 8,2% – в транспортировке и хранении грузов и в образовании, 7,8% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,9% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

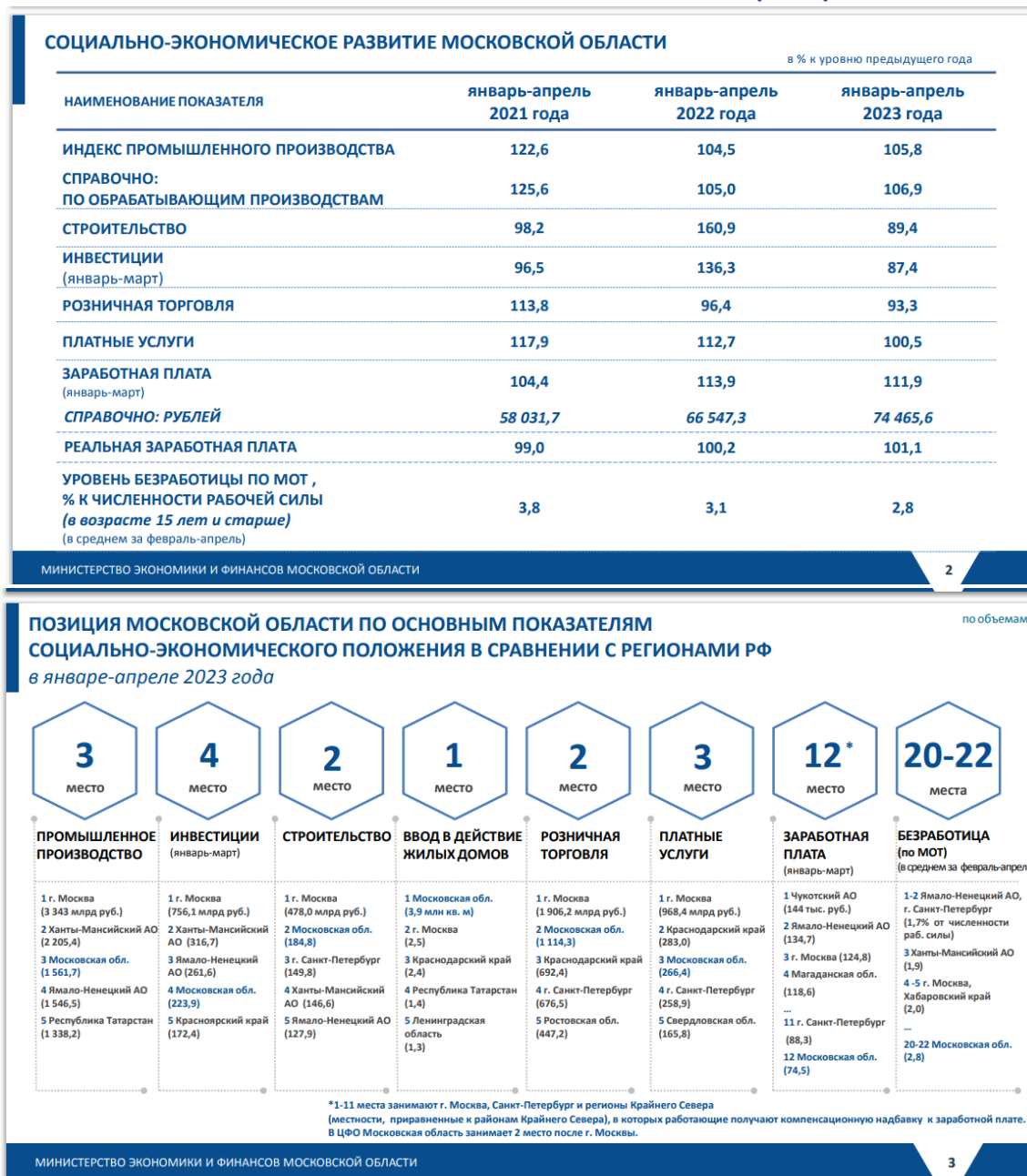
Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2023 года составил 2,9%, что ниже среднероссийского значения на 0,6 п.п. (3,5%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2023 года составил 0,39% (в среднем по России – 0,7%).

В I квартале 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 74 465,6 рубля, что выше соответствующего уровня 2022 года на 11,9%.

На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненным к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (119,9 тыс. рублей), организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (104,7 тыс. рублей), профессиональную, научную и техническую деятельность (100,8 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась также в транспортировке и хранении (81,9 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (81,9 тыс. рублей) и обрабатывающих производствах (77,3 тыс. рублей).

Социально-экономическое положение Московской области в январе-апреле 2023г<sup>4</sup>4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>5</sup>

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

**Положение России в мире и основные внешнеполитические события**

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную

<sup>4</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/11921919><sup>5</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.pdf>



индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### **Выводы и перспективы российской экономики.**



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий,

электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.**

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен

пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### **Выводы.**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svst/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svst/),

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

#### **5. Анализ тенденций рынка.**

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.



В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

#### 1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

#### 2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

#### 3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

#### **6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.**

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

#### **4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

**Таблица 17.**

**Определение сегмента рынка для оцениваемых объекта**

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Незастроенный земельный участок
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенный земельный участок, пригодный для последующей застройки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты



№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 18 и 19.

Таблица 18.

**Исходные условия локализации объектов анализа для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки как с категорией «земли населенных пунктов», так и с категорией «земли сельскохозяйственного назначения»
разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались предложения во всех направлениях Московской области с удалением до 5 км от МКАД и в Восточном, Северо-Восточном и Северном направлениях с удалением до 30 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	от 1 до 50 га
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 19.

**Исходные условия локализации объектов анализа для участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для размещения объектов складского назначения (учитывая наиболее эффективное использование, см.раздел 3.1 данного Отчёта)
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	территориальная зона не локализовалась в связи с ограниченным количеством предложений по продаже свободных земельных участков для размещения объектов складского назначения с удалением в пределах 15 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	

Наименование показателя	Значение показателя
площадь	от 1 до 10 га
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на сайте <https://kupizemli.ru> имеются предложения по продаже участков для сельскохозяйственного производства в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД.

Продажа участков для сельскохозяйственного производства

Сортировать по: Площади, Дате добавления, Цена. Выводить поучастков

Расстояние, км: 0 - 30. Площадь, Га от: 0 - 100. Стоимость: 0 - 100. Стоимость за: участок, сотку. Поиск участка. Сбросить.

Участок	Площадь, Га	Категория/ВРИ	Локализация	Стоимость
Участок 256.7 га под коттеджный поселок	256.7	ЗНП/СХ	Юг, Дон (М4) шоссе, 20 км., Домодедовский район, Битягово	Стоимость по запросу
Участок 28.73 га под сельскохозяйственную	28.73	ЗНП/СХ	Юг, Симферопольское шоссе, 17 км., Домодедовский район	413 551 000 р
Участок 45.68 га под сельскохозяйственную	45.68	ЗНП/СХ	Запад, Ильинское шоссе, 27 км., Одинцовский район, Аксанино	Стоимость по запросу
Участок 42.84 га под сельскохозяйственную	42.84	ЗНП/СХ	Запад, Ильинское шоссе, 25 км., Одинцовский район, Дубы	Стоимость по запросу

Источник: 1. <https://kupizemli.ru/znp/sh>

Также имеются предложения по продаже участков для размещения объектов складского назначения на расстоянии до 15 км от МКАД (в основном, застроенные земельные участки):

Продажа участков для Промышленно-складской комплекс

Сортировать по: Площади, Дате добавления, Цена. Выводить поучастков

Расстояние, км: 0 - 15. Площадь, Га от: 1 - 50. Стоимость: 0 - 100. Стоимость за: участок, сотку. Поиск участка. Сбросить.

Участок	Площадь, Га	Категория/ВРИ	Локализация	Стоимость
Участок 1.4 га под промышленно-складской	1.4	ЗНП/ПСК	Север, Ленинградское шоссе, 12 км., Химки район, Сходня	Стоимость по запросу
Участок 13.9 га под промышленно-складской	13.9	ЗНП/ПСК	Юго-Запад, Киевское шоссе, 8 км., Москва район, Картамзово	Стоимость по запросу
Участок 1.57 га под промышленно-складской	1.57	ЗНП/ПСК	Север, Ленинградское шоссе, 5 км., Химкинский район, Химки	185 000 000 р
Участок 41.25 га под промышленно-складской	41.25	ЗНП/ПСК	Северо-Восток, Ярославское шоссе, 15 км., Пушкинский	1 527 465 000 р

Источник: 1. <https://kupizemli.ru/znp/psk>

Среди данных предложений были отобраны объявления с указанной ценой продажи, удовлетворяющие приведенным в табл.18 и 19 условиями локализации. Ссылки на отобранные

предложения представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

#### 4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99 представлено в табл. 20 – табл. 27. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 20.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	земли населенных пунктов	сельскохозяйственное производство
Объект 7	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, д.Пикино
Объект 2	Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово
Объект 3	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино
Объект 4	Московская область, Пушкинский район, рядом с Лесные Поляны
Объект 5	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево
Объект 6	Московская область, Мытищинский район, д.Фелисово
Объект 7	Московская область, Мытищинский район, рядом с Ларево

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш., 16 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 15 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Юг (Дон М4), 5 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 14 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 18 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 28 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 23 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа				
Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	20 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 2	60 173	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 3	37 800	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 4	441 234	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 5	202 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 6	154 200	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 7	438 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа				
Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа	
Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о других характеристиках для объектов анализа			
Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	20 000 000	1 000
Объект 2	54 000 000	897
Объект 3	47 000 000	1 243
Объект 4	279 251 000	633
Объект 5	170 000 000	842
Объект 6	123 200 000	799
Объект 7	525 600 000	1 200
	мин	633
	макс	1 243
	среднее	945
	медиана	897
	стандартное отклонение	219

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 633 руб./кв. м до 1 243 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Описание объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 представлено в табл. 28 – табл. 35. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 28.

## Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 8	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 9	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 10	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 11	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 8	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 9	Москва, рядом с Солнцево (расположен за МКАД)
Объект 10	Московская область, г.Мытищи, Проектируемый проезд №497
Объект 11	Московская область, Химкинский район, рядом с д.Кириловка

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 3 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Киевское ш., 5 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Киевское ш., 5 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш., 10 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 8	62 700	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 9	21 600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 10	30 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 11	40 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа**

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

**Данные о ценах объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 8	200 000 000	3 190
Объект 9	75 000 000	3 472
Объект 10	100 000 000	3 333
Объект 11	120 000 000	3 000
	мин	3 000
	макс	3 472
	среднее	3 277
	медиана	3 333
	стандартное отклонение	166

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 35, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, находится в интервале от 3 000 руб./кв. м до 3 472 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

**4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.



В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 36).

Таблица 36.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

#### 1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

$f$  - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

**Множественная регрессия** – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 5 - 8 наблюдениям, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:  $n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 37 и 38.

Таблица 37.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г.Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- удаление от МКАД, км	представлено в табл. 6	от 5 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:	67 747,0 352 173,0 255 102,0 160 005 +/- 140				
- площадь, кв. м	186 689,0 162 800 407 014 +/- 447 42 528,0 181 096,0 111 498,0	от 20 000 до 441 234	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 37 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика);
- вид использования и (или) зонирование: - категория земель;
- коммуникации.

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика);
- вид использования и (или) зонирование: - категория земель;
- коммуникации.

Для 4 исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять не менее 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 9 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таблица 38.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)  
для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйственно- го производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения	для размещения производственно- складского комплекса	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Северо- Восточное, Юго- Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 3 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 403,0	от 21 600 до 62 700	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных	есть	есть	Отличий нет,	Идентичны для всех	1. Исследование влияния



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
дорог			корректировка не требуется	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 38 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- местоположение – удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика).

Для трёх исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять не менее 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 4 oferty. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

## 2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

### 2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований, посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 39, 40.

**Таблица 39.**

**Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав**

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
<b>Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:</b>			
<b>- Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

<b>- Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
<b>- Земельные участки под жилую застройку, в том числе:</b>			
<b>- Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
<b>- Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
<b>- Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 82-84.

Таблица 40.

**Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,82	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,68	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,71	0,68	0,74
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,69	0,65	0,73
Земельные участки, классифицируемые как запалы			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,70	0,76
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,67	0,60	0,74

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

## 2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

## 2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

## 2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 41.

### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 268.

2.4.2. По данным аналитического портала statrile.ru, значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, для земельных участков находятся в следующих диапазонах (табл. 42).



Таблица 42.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirel. Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

**Примечание:**

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>

## 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 43.

Таблица 43.

**Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 214.

## 2.6. Местоположение объекта.

2.6.1. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 44. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95-96.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 45.

Таблица 45.

**Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам города**

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,79	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,70	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,64	0,60	0,69
Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,78	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,72	0,68	0,76
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,57	0,65
Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,85	0,81	0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,70	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,63	0,59	0,68
Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80	0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,72	0,70	0,75
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,59	0,64

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.



Более точно данную зависимость отражает функция:



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.87.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

### Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

2.7.1. Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора представлены в табл. 47 - 51.

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 115.

Таблица 48.

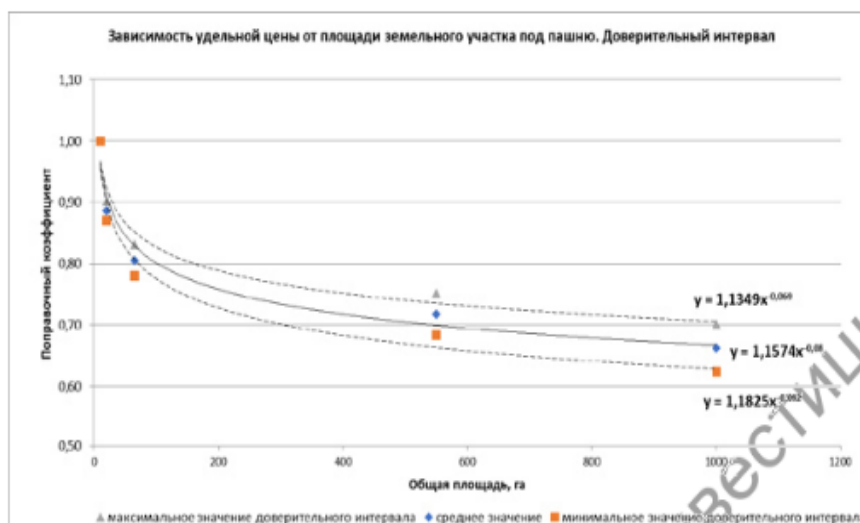
**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков для сельскохозяйственного производства**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,72	0,68	0,75
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,66	0,62	0,70
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,76	0,81
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельного участка площадью более 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,84	0,79	0,89
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,71	0,67	0,75

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков сельскохозяйственного назначения представлены на графике ниже.

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.**



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.119.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость наличие коммуникаций.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год (см. табл. 49).

Таблица 49.

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 186-187

Систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков (см. табл. 50).



Таблица 50.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>.

### Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки степень влияния данного фактора при одинаковом виде разрешенного использования исследовано методом попарного сравнения продаж.

### Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

### Пригодность для строительства

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков.

Значения коэффициентов в зависимости от характеристик участка, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

## 2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

## 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

## 2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

### Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).	1,18	1,16	1,19

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.301.

### Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, 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	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, 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	1,26	1,23	1,30

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 323.

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 54.

**Таблица 54.**

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, 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	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, 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	0,73	0,71	0,75

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 331.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

#### 4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

##### 1. Динамика рынка.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

##### 2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.



3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 7 месяцев (источник: StatRielt).

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	5	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

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

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

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

Источники. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментальный по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных



количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных

участок может использоваться метод регрессионного анализа.

### 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).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

$C_{ec}^i$  - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$  - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

$K_i$  - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

### 2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

$f$  - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

### 3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### 4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

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).

### **2. Метод остатка**

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

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

объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

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

### **3. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для

- получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 55, 56.

**Таблица 55.**

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96**

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
	метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.		
	<b>Доходный подход</b>		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96 используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

Таблица 56.

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98**

Метод	Оценка возможности использования	Заклучение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж для определения стоимости объектов оценки без учета обременений в виде аренды.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду наличия у Оценщика информации о доходах, которые приносят оцениваемые земельные участки принято решение о	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод капитализации земельной ренты	целесообразности использования данного метода. В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98, без учета обременений в виде договора аренды используется сравнительный подход в рамках которого используется метод сравнения продаж. Для определения итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки с вышеуказанными кадастровыми номерами используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

### 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

При проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж. Также в данном разделе определена стоимость остальных участков без учёта обременений в виде аренды. Полученные стоимости будут использованы в разделе 6.2 данного Отчёта для определения стоимости остальных земельных участков в рамках доходного подхода.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

#### Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:  $C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$  - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

#### Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, приведенным ниже.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранному объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%.

Описание доступного Оценщику объема данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 4.2.2 и 4.2.3 данного Отчета.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл.57-60.

**Таблица 57.**

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96 и 50:15:0000000:95**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	20 000	20 000 000	1 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	60 173	54 000 000	897
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	37 800	47 000 000	1 243

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.



Таблица 58.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами  
50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	441 234	279 251 000	633
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	154 200	123 200 000	799

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами  
50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	441 234	279 251 000	633
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	154 200	123 200 000	799

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 60.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером  
50:15:0000000:98**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	62 700	200 000 000	3 190
Объект-аналог 2	Объект анализа 9	21 600	75 000 000	3 472
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	30 000	100 000 000	3 333
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	40 000	120 000 000	3 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл.61-64.

Таблица 61.

**Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96 и  
50:15:0000000:95**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- категория земель	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	10 и 8	от 5 до 16	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	67 747,0 42 528,0	от 20 000 до 60 173	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несут незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 61, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- категория земель;
- площадь (физическая характеристика);
- коммуникации.

Таблица 62.

Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права,	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
ограничения (обременения) этих прав			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 12 до 17	от 14 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов возможно	необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	352 173,0 160 005 +/- 140 407 014 +/- 447	от 154 200 до 441 234	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не ...
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 62, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- категория земель;
- площадь (физическая характеристика).

Таблица 63.

**Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			при корректировке на «удаление от МКАД».	объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 1,5 до 9	от 5 до 18	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	186 689,0 162 800,0 181 096,0 111 498,0	от 37 800 до 441 234	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не ...
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 63, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- категория земель;
- площадь (физическая характеристика).

Таблица 64.

## Сравнение объектов-аналогов и земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйственного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для	для размещения производственно-складского комплекса	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
размещения объектов складского назначения					
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Северо- Восточное, Юго- Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 3 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 403,0	от 21 600 до 62 700	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 64 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- на вид разрешенного использования;
- площадь (физическая характеристика).

#### Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

#### Корректировка на условия рынка (на торге).

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Ниже приведены данные исследований величин скидок на торг для земельных участков различного назначения (см. табл. 65, 66).

Таблица 65.

**13.1.1. Коллективное мнение оценщиков****Значения скидки на торг,  
усредненные по городам России**

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 268.

Таблица 66.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2023 г**

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
  - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
    - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
    - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
  - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
    - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
      - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
      - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
      - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 Оценщик использовал минимальное из двух источников значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. 5% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Оценщик использовал минимальное из двух источников значение для земельных участков промышленного назначения, т.е. 6% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД и его наиболее эффективное использование.

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал среднее из минимальных значений для земельных участков сельскохозяйственного назначения по двум источникам (см. табл. 65 и 66), т.е.

$$(13\% + 5\%) / 2 = 9\% \text{ со знаком минус.}$$

*Корректировка на местоположение (на направление и удалённость от МКАД).*

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД. Ввиду отсутствия достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов в Восточном и Северо-Восточном направлениях, Оценщик также рассматривал другие направления Московской области. Для введения корректировки на направление Оценщик использовал аналитические данные о стоимости земельных участков в Московской области, опубликованных на сайте zemet.ru и приведенный в Отчёте далее (см. табл. 67).

Таблица 67.

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.				
Шоссе	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	март 2016	% изменение за квартал
Горьковское ш.	До 30 км	301 843	310 456	2,9 %
	31-60 км	177 852	178 197	0,2 %
	61-90 км	64 255	67 496	5,4 %
	Более 91 км	43 608	45 778	5,0 %
Дмитровское ш.	До 30 км	359 375	380 591	5,9 %
	31-60 км	227 864	229 317	0,6 %
	61-90 км	51 874	52 833	1,8 %
	Более 91 км	168 108	168 238	0,1 %
Калужское ш.	До 30 км	403 833	410 583	1,7 %
	31-60 км	299 875	272 413	-9,2 %
	61-90 км	143 294	149 562	4,4 %
	Более 91 км	49 875	50 206	0,7 %
Каширское ш.	До 30 км	358 374	380 278	6,1 %
	31-60 км	278 745	280 460	0,6 %
	61-90 км	137 875	140 552	1,9 %
	Более 91 км	78 100	78 515	0,5 %
Киевское ш.	До 30 км	405 792	414 068	2,0 %
	31-60 км	355 654	353 516	-0,6 %
	61-90 км	218 765	233 554	6,8 %
	Более 91 км	64 766	65 700	1,4 %
Ленинградское ш.	До 30 км	416 342	400 005	-3,9 %
	31-60 км	233 765	239 253	2,3 %
	61-90 км	76 983	80 702	4,8 %
Минское ш.	До 30 км	401 657	390 251	-2,8 %
	31-60 км	366 789	343 600	-6,3 %
	61-90 км	169 246	164 034	-3,1 %
	Более 91 км	147 651	149 216	1,1 %
Новорижское ш.	До 30 км	404 765	416 752	3,0 %
	31-60 км	343 834	353 240	2,7 %
	61-90 км	211 744	220 508	4,1 %
	Более 91 км	47 873	46 420	-3,0 %
Новорязанское ш.	До 30 км	333 697	340 321	2,0 %
	31-60 км	144 763	152 128	5,1 %
	61-90 км	86 763	85 000	-2,0 %
	Более 91 км	38 766	39 092	0,8 %
Симферопольское ш.	До 30 км	337 753	337 014	-0,2 %
	31-60 км	216 684	227 417	5,0 %
	61-90 км	65 775	66 673	1,4 %
	Более 91 км	36 676	38 000	3,6 %
Ярославское ш.	До 30 км	418 764	433 077	3,4 %
	31-60 км	266 774	269 547	1,0 %
	61-90 км	83 698	85 633	2,3 %
	Более 91 км	42 338	45 694	7,9 %

<http://www.zemet.ru/info/price/resales/zemelnye-tsenovye-indeksy-vtorichnyy-rynok-mart-2016.php>

Несмотря на тот факт, что исследование было проведено аналитиками портала zemet.ru на основе данных 2016 г. и для участков некоммерческого назначения, Оценщик считает возможным использовать представленные выше данные, поскольку:



- отсутствует более позднее исследование, охватывающее все направления Московской области с разбивкой на группы по удалённости от МКАД;
- невозможно провести аналогичное исследование самостоятельно ввиду ограниченного количества предложений по продаже аналогичных объектов;
- рынок земельных участков можно признать устоявшимся с точки зрения отношения участников рынка к направлениям Московской области (Западное направление считается одним из самых дорогих, Восточное – напротив, одним из самых дешёвых);
- корректировка вводится в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты анализа, проведенного на другом сегменте для более раннего периода времени, несущественно повлияет на величину корректировки.

Величины корректировок определялись через отношение аналитических стоимостей по различным направлениям. Поскольку отдельные данные по Щёлковскому и Носовихинскому ш. не опубликованы, в качестве направления для оцениваемых участков при введении корректировки принималось Горьковское ш. со средней аналитической стоимостью участков на удалении до 30 км от МКАД в размере 310 456 руб./сот. Тогда для Ленинградского ш. корректировка составит:

$$(310\,456 / 400\,005 - 1) * 100\% = -22,39\%.$$

Для трассы Юг (Дон М4 – направление сопоставимо с Каширским ш.) корректировка составит:

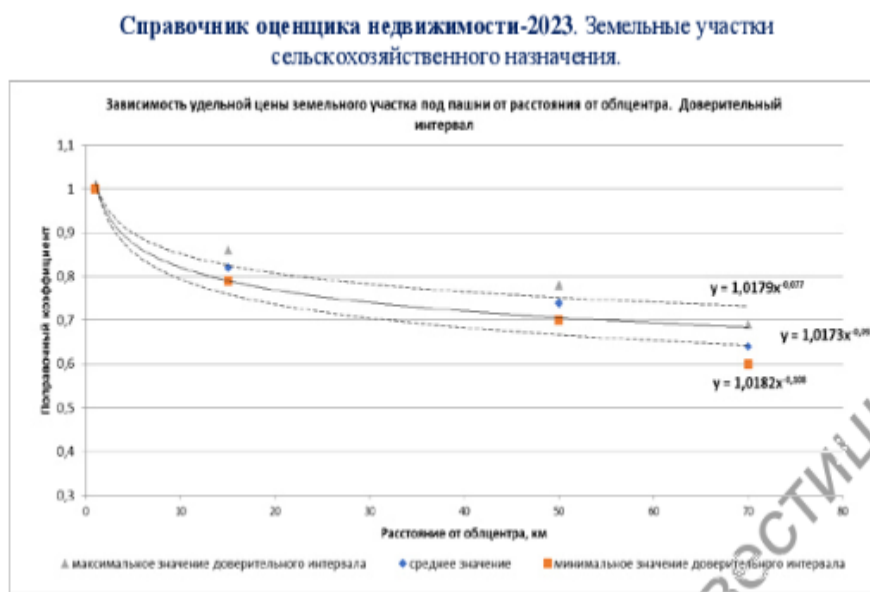
$$(310\,456 / 380\,278 - 1) * 100\% = -18,36\%.$$

$$\text{Для Дмитровского ш.: } (310\,456 / 380\,591 - 1) * 100\% = -18,43\%.$$

$$\text{Для Ярославского и Осташковского ш.: } (310\,456 / 433\,077 - 1) * 100\% = -28,31\%.$$

$$\text{Для Киевского ш.: } (310\,456 / 414\,068 - 1) * 100\% = -25,02\%.$$

Также у аналогов и оцениваемых земельных участков различная удалённость от МКАД. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» удалённостью от МКАД отражает следующая функция:



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.87.

Корректировка определялась через отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога.

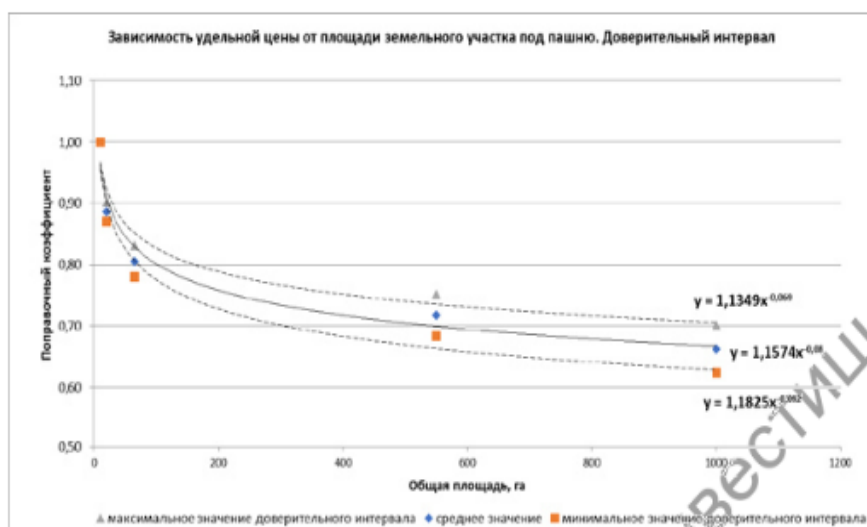
#### Корректировка на площадь.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» площадью отражает следующая функция:

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки  
сельскохозяйственного назначения.**



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.119.

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение значения функции  $Y = 1,1574 \cdot X^{-0,08}$  для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 70-79.

**Категория и вид разрешенного использования земель.**

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
  - www.cian.ru – коммерческие, некоммерческие;
  - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

У оцениваемых участков нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования: земли населенных пунктов под сельскохозяйственное использование. В качестве аналогов Оценщик использовал как земли населенных пунктов, так и земли сельскохозяйственного назначения, учитывая лишь разделение участков на участки коммерческого и некоммерческого назначения.

При определении стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 использованы аналоги с категорией «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «для размещения производственно-складского комплекса», т.к., в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, вид разрешенного использования по данному участку целесообразно сменить на размещение объектов складского назначения (см.раздел 3.1 данного Отчёта).

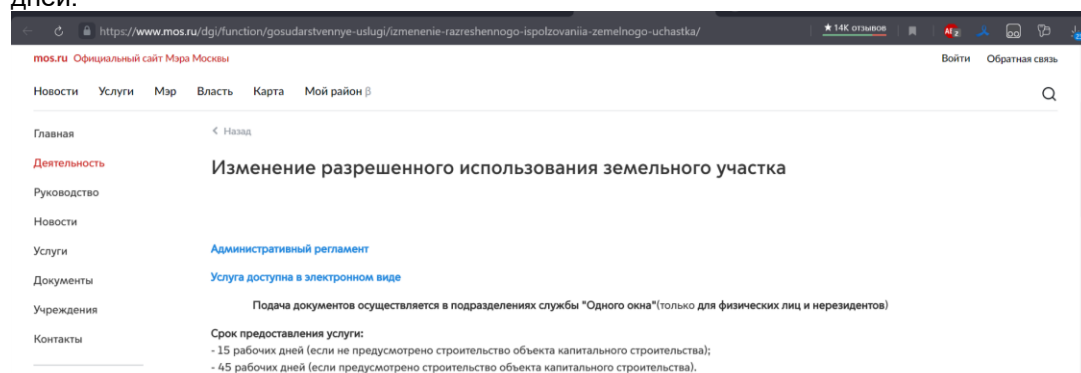
Необходимо рассмотреть целесообразность введения корректировки, учитывающей затраты на смену вида разрешенного использования и сроки изменения.

**Формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования** земельного участка зависит от того, имеется ли в отношении участка утвержденный проект планировки.

Если проекта планировки нет, то плата взимается как определенный законом процент с разницы между кадастровой стоимостью после изменения вида разрешенного использования и до его изменения. На размер платы влияет также то, какой вид избирает правообладатель в качестве искомого – данная информация определяет размер расчетного коэффициента, размер которого варьируется от 10 процентов (для земель под личное подсобное хозяйство) до 50 процентов (для многоквартирных жилых домов и иной многоэтажной застройки). При этом для нежилой застройки коэффициент не установлен, из чего следует вывод, что за изменение вида разрешенного использования, предусматривающего нежилое строительство, плата не взимается.<sup>6</sup>

Поскольку проект планировки отсутствует, затраты на перевод в другой вид разрешенного использования отсутствуют, за исключением временных затрат.

Срок изменения вида разрешенного использования земельного участка составляет от 15 рабочих дней:



Источник: <https://www.mos.ru/dgi/function/gosudarstvennye-uslugi/izmenenie-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnogo-uchastka/>

Поскольку на дату оценки действует договор аренды на рассматриваемый земельный участок, целесообразно изменять вид разрешенного использования в конце срока аренды для перепродажи земельного участка по окончании срока аренды с новым видом разрешенного использования. Учитывая тот факт, что оставшийся срок аренды (34 мес.) превышает указанный выше минимальный срок изменения вида разрешенного использования, Оценщик считает нецелесообразным дополнительно учитывать временные затраты, т.к. возможно подать документы на изменение вида разрешенного использования за 2 месяца до окончания срока аренды, - в этом случае к концу срока аренды процедура изменения ВРИ будет завершена (увеличения срока дисконтирования в связи со сменой вида разрешенного использования не будет). Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования не вводилась.

При определении стоимости остальных земельных участков использовались аналоги с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что соответствует оцениваемым земельным участкам. Различие в категориях земель по объектам, как уже было сказано выше, не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Поскольку все аналоги, как и оцениваемые земельные участки, предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировку на различие в категории земель вводить нецелесообразно. Это также подтверждается нижеприведенным методом попарного сравнения продаж (табл.68).

Таблица 68.

**Определение различия в удельной стоимости участков с различной категорией земель при схожем виде разрешенного использования методом попарного сравнения продаж**

	Категория	ВРИ	Направление и удалённость от МКАД, км	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Соотношение удельных стоимостей
Пара №1	ЗНП	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	260 000	475	0,85740
	с/х назначение	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	365 000	554	
Пара №2	ЗНП	с/х производство	Варшавское ш., 14 км от МКАД	160 900	1 500	2,36967
	с/х назначение	с/х производство	Каширское ш., 13 км от МКАД	330 000	633	
Пара №3	ЗНП	с/х производство	Дмитровское ш., 21 км от МКАД	777 000	644	0,80500
	с/х назначение	с/х производство	Дмитровское ш., 22 км от МКАД	516 000	800	

Источник. 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

<sup>6</sup> <https://www.2m.ru/uslugi/zemelnye-otnosheniya-v-moskovskoj-oblasti/izmenenie-vri>

Копии использованных предложений приведены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Как видно из табл. 68, нет чётко выраженной зависимости удельной стоимости от категории земли при одинаковом виде разрешенного использования: в части сопоставлений выше удельная стоимость участка с категорией «земли населенных пунктов», а в других сопоставлениях, напротив, удельная стоимость участка с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» оказалась выше участка с категорией «земли населенных пунктов». Это подтверждает нецелесообразность введения корректировки на различия в категории земель.

Таким образом, корректировка на различия в категории и виде разрешенного использования не вводилась.

#### Корректировка на наличие коммуникаций.

Оцениваемые участки и аналоги могут быть подключены ко всем необходимым коммуникациям, однако на участок-аналог №3 уже получено разрешение и подведено электричество. Требуется корректировка.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 69.

**Таблица 69.**

**Корректировки на наличие коммуникаций**  
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года  
итоги расчета Статрифт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственнику коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: <https://statrifi.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>.

В соответствии с вышеприведенной информацией, к аналогу №2 была применена корректировка, определенная следующим образом:

$$(1 / 1,13 - 1) * 100\% = -11,5\%.$$

После проведения корректировок по рассматриваемым ценообразующим факторам необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учета данного фактора, Оценщик принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где

$K_{vi}$  – весовой коэффициент для i-го аналога;

$P_{ri}$  – количество корректировок.

В результате согласования будет получена стоимость оцениваемых земельных участков без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.

Расчет удельной стоимости объектов оценки без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав при использовании сравнительного подхода представлен в табл.70-79.



Таблица 70.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	20 000	60 173	37 800	67 747
Стоимость участка в руб.	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Солнечногорский район, д.Пикино Север	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	(Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	16	15	5	10
Поправка на направление, %	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7753	0,7802	0,8689	0,8118
Поправка на месторасположение, %	4,71	4,05	-6,57	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	813	933	948	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	740	849	863	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	1,095	1,003	1,041	0,993
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,907	0,990	0,954	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	671	841	823	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-11,50	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	671	744	823	
Количество корректировок	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,3636	0,2727	0,3636	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				750

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 71.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	154 200	352 173
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	799	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны, Пушкинский район	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Северо-Восток (Ярославское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	14	18	28	15
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,43	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	652	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,7339	0,7802
Поправка на месторасположение, %	-0,67	1,80	6,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	451	699	693	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	410	636	631	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	0,930	0,870
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,018	0,956	0,935	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	417	608	590	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>540</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 72.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	154 200	160 005 +/- 140
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	799	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны, Пушкинский район	Московская область, Мытищинский район, рядом с д. Сухарево	Московская область, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Северо-Восток (Ярославское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	14	18	28	12
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	652	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,7339	0,7974
Поправка на месторасположение, %	1,51	4,04	8,65	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	461	715	708	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	420	651	644	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	0,930	0,927
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,084	1,019	0,997	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	455	663	642	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>590</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 73.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	37 800	186 689
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	1 243	
Месторасположение	Московская	Московская	Московская	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
	область, Лесные Поляны, Пушкинский район Северо-Восток (Ярославское ш.)	область, Мытищинский район, рядом с д. Сухарево Север (Дмитровское ш.)	область, Ленинский район, рядом с д. Петрушино Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Направление	14	18	5	1,5
Удаление от МКАД, км.	14	18	5	1,5
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,8689	0,9777
Поправка на месторасположение, %	24,47	27,57	12,52	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	565	876	1 142	
Поправка на торг, %	-5,0	-5,0	-5,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	537	832	1 085	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	1,041	0,916
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,071	1,007	0,880	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	575	838	955	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>790</b>

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 74.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	37 800	162 800
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны, Пушкинский район Северо-Восток (Ярославское ш.)	Московская область, Мытищинский район, рядом с д. Сухарево Север (Дмитровское ш.)	Московская область, Ленинский район, рядом с д. Петрушино Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Направление	14	18	5	8
Удаление от МКАД, км.	14	18	5	8
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,8689	0,8297
Поправка на месторасположение, %	5,63	8,26	-4,51	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	480	744	969	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	437	677	882	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	1,041	0,926
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,083	1,018	0,890	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	473	689	785	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>649</b>

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 75.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	154 200	407 014 +/- 447
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	799	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны, Пушкинский район	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Северо-Восток (Ярославское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	14	18	28	17
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	652	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,7339	0,7707
Поправка на месторасположение, %	-1,88	0,56	5,01	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	445	691	685	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	405	629	623	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	0,930	0,860
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,006	0,945	0,925	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	407	594	576	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				530

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 76.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	20 000	60 173	37 800	42 528
Стоимость участка в руб.	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Солнечногорский район, д.Пикино	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	16	15	5	8
Поправка на направление, %	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7753	0,7802	0,8689	0,8297
Поправка на месторасположение, %	7,02	6,34	-4,51	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	830	954	969	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	755	868	882	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	1,095	1,003	1,041	1,031
Поправка на размер земельного участка,	0,942	1,028	0,990	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
коэффициент				
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	711	892	873	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-11,50	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	711	789	873	
Количество корректировок	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2000	0,2667	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>790</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 77.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	37 800	181 096
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны, Пушкинский район	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Северо-Восток (Ярославское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	14	18	5	9
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,8689	0,8202
Поправка на месторасположение, %	4,42	7,02	-5,60	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	474	735	958	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	431	669	872	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	1,041	0,918
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,074	1,009	0,882	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	463	675	769	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>640</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 78.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	441 234	202 000	37 800	111 498
Стоимость участка в руб.	279 251 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	633	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Лесные Поляны,	Московская область, Мытищинский	Московская область, Ленинский район,	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
	Пушкинский район Северо-Восток (Ярославское ш.)	район, рядом с д.Сухарево Север (Дмитровское ш.)	рядом с д.Петрушино Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Направление				
Удаление от МКАД, км.	14	18	5	7
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7855	0,7664	0,8689	0,8407
Поправка на месторасположение, %	7,03	9,69	-3,25	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	486	754	982	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	442	686	894	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,855	0,910	1,041	0,954
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,116	1,048	0,916	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	493	719	819	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>680</b>

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 79.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	62 700	21 600	30 000	40 000	10 403
Стоимость участка в руб.	200 000 000	75 000 000	100 000 000	120 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	3 190	3 472	3 333	3 000	
Месторасположение	Московская область, Мыти- щинский район, рядом с Челобитьево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Моск.обл., Химкинский район, рядом с д.Кириловка	
Направление	Северо-Восток (Осташковс. ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Север (Ленин- градское ш.)	Восточное (Щёлковск. ш.)
Удаление от МКАД, км.	3	5	5	10	0,5
Поправка на направление, %	-28,31	-25,02	-25,02	-22,39	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 287	2 603	2 499	2 328	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,9135	0,8689	0,8689	0,8118	1,0888
Поправка на месторасположение, %	19,19	25,31	25,31	34,12	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 726	3 262	3 131	3 122	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 562	3 066	2 943	2 935	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,999	1,088	1,060	1,036	1,154
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,155	1,061	1,089	1,114	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 959	3 253	3 205	3 270	
Количество корректировок	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>3 170</b>	

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Учёт наличия обременений (ограничений) прав, кроме договоров аренды.

Описание существующих ограничений (обременений) прав представлено в разделе 2.2 данного Отчёта. Помимо договоров аренды, часть участков обременены наличием охранных зон, что сказывается на возможности эксплуатации земельных участков.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков. Данные исследования представлены в табл. 80.

Таблица 80.

**Значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков  
в зависимости от конфигурации, формы и рельефа по итогам 1 кв. 2023 г.**

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Источники: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

В соответствии с данными табл. 80, наличие охранных зон можно отнести к «другим существенным недостаткам (п.6)», в результате чего оцениваемые земельные участки, попадающие полностью или частично в охранные зоны, становятся менее пригодными для использования. Оценщик экспертно устанавливал размер корректирующего коэффициента по верхней границе (0,90) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,83) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,75) для участков, по которым имеющиеся обременения могут существенно повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде договоров аренды приведено в табл.81.

Таблица 81.

**Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков  
без учёта обременений в виде договоров аренды**

№ п/п	Кадастровый №	Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Корректировка на наличие охранных зон	Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Площадь участка, кв. м	Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды
1	50:15:0000000:96	охранные зоны электросетей	10	750	<b>0,900</b>	675	67 747	45 700 000
2	50:15:0000000:190	нет	15	540	1,000	540	352 173	190 200 000
3	50:15:0000000:151032	охранные зоны электро- и газовых сетей	12	590	<b>0,830</b>	490	160 005 +/- 140	78 400 000
4	50:15:0000000:88	охранные зоны электросетей	1,5	790	<b>0,830</b>	656	186 689	122 500 000
5	50:15:0040406:3	нет	8	649	1,000	649	162 800	105 700 000
6	50:15:0071201:33	нет	17	530	1,000	530	407 014 +/- 447	215 700 000
7	50:15:0000000:95	Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория	8	790	<b>0,750</b>	593	42 528	25 200 000

№ п/п	Кадастровый №	Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Корректировка на наличие охранных зон	Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Площадь участка, кв. м	Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды
8	50:15:0000000:97	федерального значения – национальный парк «Лосиный остров Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория	9	640	<b>0,750</b>	480	181 096	86 900 000
9	50:15:0000000:99	федерального значения – национальный парк «Лосиный остров Особо охраняемая природная территория	7	680	<b>0,750</b>	510	111 498	56 900 000
10	50:15:0000000:98	федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	0,5	3 170	<b>0,750</b>	2 378	10 403	24 700 000

Источник. 1. Расчёты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки применялся для участков, обремененных договорами аренды.

#### 6.3.1 Общие положения

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих



значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

$PV$  - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

$CF_i$  - поток дохода  $i$ -ого периода;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1 \dots n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

$PV$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### 6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков (табл. 82).

Таблица 82.

**Определение длительности периода прогнозирования**

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0000000:190	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	266
50:15:0000000:151032	аренда	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	01.08.2015	31.12.2024	19
50:15:0000000:88	аренда	Договор № 6 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2042	225
50:15:0040406:3	аренда	Договор № 3 от 01.08.2011	01.08.2011	31.07.2021	3*
50:15:0071201:33	аренда	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.	01.08.2015	31.07.2045	266
50:15:0000000:95	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:97	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:99	аренда	Договор № 5 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:98	аренда	б/н от 23.04.2019 г.	23.04.2019	23.04.2026	34

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращён арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок. В соответствии со ст. 610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределённый срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течении периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <http://pkk5.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 83.

Таблица 83.

**Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков**

Кадастровый №	№ договора	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0000000:190	Договор аренды земельных	2 708 210,37	1 896,00	677,05	1 219

Кадастровый №	№ договора	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
	участков б/н от 01.08.2015				
50:15:0000000:151032	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	228 795 949,65	863,07	57 198,99	-56 336
50:15:0000000:88	Договор № 6 от 01.03.2012	2 600 577,77	11 420,00	650,14	10 770
50:15:0040406:3	Договор № 3 от 01.08.2011	797 720,00	10 000,00	199,43	9 801
50:15:0071201:33	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.	357 956 602,58	2 200,00	89 489,15	-87 289
50:15:0000000:95	Договор № 4 от 01.03.2012	208 387,20	2 600,00	52,10	2 548
50:15:0000000:97	Договор № 4 от 01.03.2012	804 066,24	11 100,00	201,02	10 899
50:15:0000000:99	Договор № 5 от 01.03.2012	546 340,20	6 820,00	136,59	6 683
50:15:0000000:98	б/н от 23.04.2019 г.	80 273 085,02	20 068,00	20 068,27	0

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

#### Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в разделе 6.2 данного Отчёта и представлен в табл.84.

#### Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}},$$

где:

$R_f$  – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$  - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$  - премия за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка** отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

**Премия за риск** отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются



составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки использовалось значение ключевой ставки Банка России по состоянию на дату оценки:



Источник: 1. [https://cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://cbr.ru/hd_base/keyrate/)

Итоговая расчетная зависимость, для определения  $R_f$  – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_f$  - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$  - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

$I$  - размер среднегодовой инфляции.

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных Global Economy Watch (табл. 84).

Таблица 84.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2023 г. по 2028 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %	Кол-во дней
2023	6,3	198
2024	4,7	365
2025	4	365
2026	4	365
2027	4	365
2028	4	365
Среднее значение выборки	4,4	

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>. 2. Расчеты Оценщика.

April 2023

	Share of 2022 world GDP		Real GDP Growth			Consumer Price Inflation		
	PPP	MER	2023p	2024p	2025-2028p	2023p	2024p	2025-2028p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))	100%		2.3	2.4	2.6	4.7	3.1	2.5
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		2.7	2.9	2.9	4.7	3.1	2.5
G7	30.4%	43.7%	1.1	1.1	1.7	4.6	2.4	2.0
E7	37.3%	29.2%	4.3	4.4	4.0	4.6	3.9	3.2
United States	15.6%	25.4%	1.4	1.0	1.9	4.4	2.5	2.1
China	18.5%	18.1%	5.3	5.0	4.3	2.1	2.3	2.2
Japan	3.8%	4.2%	1.2	1.1	0.7	2.6	1.6	1.5
United Kingdom	2.3%	3.1%	0.1	1.0	1.6	6.6	2.3	2.0
Eurozone	10.5%	12.2%	0.8	1.3	1.6	5.3	2.7	1.9
Germany	3.3%	4.1%	0.2	1.3	1.6	6.2	2.8	2.0
France	2.3%	2.8%	0.6	1.1	1.5	5.1	2.5	1.8
Italy	1.9%	2.0%	0.6	0.9	1.1	5.5	2.3	1.9
Spain	1.4%	1.4%	1.5	1.7	1.9	4.1	2.6	1.8
Netherlands	0.8%	1.0%	1.2	1.2	1.6	4.0	3.8	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	4.6	3.4	2.6	4.9	2.2	1.9
Portugal	0.3%	0.3%	1.0	1.8	2.0	5.5	2.7	1.9
Greece	0.2%	0.2%	2.2	1.8	1.5	4.2	2.5	1.8
Poland	1.0%	0.7%	0.6	2.9	3.4	12.4	6.4	3.0
Russia	2.9%	2.2%	-0.8	0.9	1.1	6.3	4.7	4.0
Turkey	2.1%	0.9%	2.2	3.1	2.7	46.9	30.7	16.0
Australia	1.0%	1.7%	1.6	1.9	2.6	5.1	2.8	2.6
India	7.3%	3.4%	5.5	6.6	6.2	5.2	4.8	4.6
Indonesia	2.5%	1.3%	4.8	5.0	5.0	4.0	3.3	3.3
South Korea	1.7%	1.7%	1.4	2.4	2.2	3.4	2.1	1.9
Brazil	2.3%	1.9%	1.1	1.6	2.7	5.2	4.5	3.1
Canada	1.4%	2.1%	1.2	1.5	1.9	3.8	2.1	1.9
Mexico	1.8%	1.4%	1.8	1.9	2.0	5.8	4.1	3.1
South Africa	0.6%	0.4%	0.4	1.6	1.9	5.8	4.7	4.6
Nigeria	0.8%	0.5%	2.9	2.9	2.8	19.2	14.3	11.1
Saudi Arabia	1.3%	1.1%	2.9	3.1	2.5	2.7	2.2	1.7

e: Estimate, p: Projection

Sources: PwC UK and global analysis, national statistical authorities, EIKON from Refinitiv, IMF, Consensus Economics, the OECD, EBRD and The Economist Intelligence Unit. Our projections are a weighted average of projections from these sources. They also incorporate inputs from select teams across the PwC network. "MER" refers to market exchange rates and "PPP" is purchasing power parity. All inflation projections refer to the Consumer Price Index (CPI) unless otherwise stated. The table above forms our main scenario projections and are therefore subject to considerable uncertainties. PwC recommends that our clients look at a range of alternative scenarios particularly for economies where there may be a high degree of volatility and uncertainty.

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее взвешенное значение выборки.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит:  $R_f = (1 + 7,5 / 100) / (1 + 4,4 / 100) - 1 = 0,0297$ , что соответствует 2,97%

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчетам.

#### Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 85.

Таблица 85.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
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 чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						14					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,0					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,0					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$  – премия за низкую ликвидность, %;

$R$  - безрисковая ставка, %;

$n$  - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Учитывая тот факт, что оцениваемые участки могут использоваться и как сельскохозяйственные, и как промышленные, срок экспозиции был выбран в диапазоне от 7 до 22 мес. (крайние значения для диапазонов от 7 до 22 и от 8 до 19), в среднем 12,5 мес. (среднее по рассматриваемым категориям):

## Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	5	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

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

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

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон, сделки со сроком ликвидности могут быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

В расчетах использовано максимальное значение срока экспозиции в размере 22 мес. для участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032, т.к. наличие на его территории охранной зоны газопровода существенным образом сказывается на возможности использования данного участка по назначению. Для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99 использовался срок экспозиции в размере 12,5 мес., т.к. расположение в охранной зоне парка Лосиный Остров и неправильная форма накладывают некоторые ограничения на использование данных участков. Для остальных участков использовалось минимальное значение срока экспозиции 7 мес., т.к. они не имеют существенных недостатков для осуществления деятельности в соответствии с видом разрешенного использования (наличие ЛЭП несущественно влияет на возможность использования участка в с/х целях) или же расположены вблизи МКАД, что даёт преимущество перед аналогичными участками на удалении от МКАД.

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left( \frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

 $r_{ликв.}$  - премия за низкую ликвидность.

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл. 86.

Таблица 86.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости				
Кадастровый номер	Рб - безрисковая ставка, %	Л- период экспозиции (в месяцах)	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0000000:190	2,97	7	1,73	1,76
50:15:0000000:151032	2,97	22	5,45	5,76
50:15:0000000:88	2,97	7	1,73	1,76
50:15:0040406:3	2,97	7	1,73	1,76
50:15:0071201:33	2,97	7	1,73	1,76
50:15:0000000:95	2,97	12,5	3,09	3,19
50:15:0000000:97	2,97	12,5	3,09	3,19
50:15:0000000:99	2,97	12,5	3,09	3,19
50:15:0000000:98	2,97	7	1,73	1,76

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может



составлять от 0 до 5% и оценивался экспертно в зависимости от характеристик оцениваемых земельных участков и наличия у них охранных зон.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 87.

Таблица 87.

## Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Р6 - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0000000:190	2,97	1,00	1,76	0,5	6,230
50:15:0000000:151032	2,97	1,00	5,76	5,0	14,730
50:15:0000000:88	2,97	1,00	1,76	2,0	7,730
50:15:0040406:3	2,97	1,00	1,76	2,0	7,730
50:15:0071201:33	2,97	1,00	1,76	0,0	5,730
50:15:0000000:95	2,97	1,00	3,19	5,0	12,160
50:15:0000000:97	2,97	1,00	3,19	2,0	9,160
50:15:0000000:99	2,97	1,00	3,19	2,0	9,160
50:15:0000000:98	2,97	1,00	1,76	1,0	6,730

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$  может быть

представлена зависимостью вида  $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ .

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1+r)^T},$$

где:

$A$  - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

$OP$  - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

$T$  - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

$r$  - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{3Y}$  - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

$r$  - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

$T$  - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 88.

Таблица 88.

#### Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % годовых	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0000000:190	190 200 000	1 219	266	6,23	178 175	0,2619	49 813 380	50 000 000
50:15:0000000:151032	78 400 000	-56 336	19	14,73	-956 421	0,8044	63 064 960	62 100 000
50:15:0000000:88	122 500 000	10 770	225	7,73	1 302 457	0,2478	30 355 500	31 700 000
50:15:0040406:3	105 700 000	9 801	3*	7,73	29 041	0,9816	103 755 120	103 800 000
50:15:0071201:33	215 700 000	-87 289	266	5,73	-13 307 046	0,2911	62 790 270	49 500 000
50:15:0000000:95	25 200 000	2 548	3*	12,16	7 499	0,9717	24 486 840	24 500 000
50:15:0000000:97	86 900 000	10 899	3*	9,16	32 223	0,9783	85 014 270	85 000 000
50:15:0000000:99	56 900 000	6 683	3*	9,16	19 759	0,9783	55 665 270	55 700 000
50:15:0000000:98	24 700 000	0	34	6,73	0	0,8316	20 540 520	20 500 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст.610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

#### 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости каждого из объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного или доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенных в г.Балашиха и Балашихинском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**528 500 000**

**(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	45 700 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	50 000 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	62 100 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 700 000
5	50:15:0040406:3	162 800	103 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 500 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	24 500 000

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
8	50:15:0000000:97	181 096,0	85 000 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	55 700 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 500 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенных в г.Балашиха и Балашихинском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**528 500 000**

**(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот тысяч)  
рублей**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	45 700 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	50 000 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	62 100 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 700 000
5	50:15:0040406:3	162 800	103 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 500 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	24 500 000
8	50:15:0000000:97	181 096,0	85 000 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	55 700 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 500 000

Примечание: 1. В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)..

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко





**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №32, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

**Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:**

1. <https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-20-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pikino-solnechnogorskiy-rayon>

**KupiZemli**

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3000 Участок 2.0 га под коттеджный поселок, Пикино, Солнечногорский район

Вернуться к участку

Слой

Направление  
Север, Ленинградское 16 км.  
Солнечногорский район рядом с Пикино

Категория / ВРИ  
3CX / CX

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок бизнес класса,  
Усадьба, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га  
2

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:09:0060510:30

Стоимость  
20 000 000 р  
(~100 000 р за сотку)

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок площадью 2 га в непосредственной близости к деревне Пикино Солнечногорского района МО. Находится на расстоянии 16 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. К участку ведет удобный подъездной путь, рельеф преимущественно ровный, частично покрыт древесной растительностью. В непосредственной близости идет строительство новой трассы Москва-Санкт-Петербург. Категория - земли с/х назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

Актуально использовать под коттеджное строительство или для размещения промышленно-складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-20-ga-pod-k>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

← ↻  <https://100realt.ru/balashiha/prodam-zemlyu-selhoznaznacheniya-snt-dnp-bogorodskiy-g-o-7999538>

← ↻  <https://100real.ru/balashiha/prodam-zemlyu-selhoznaznacheniya-snt-dnp-bogorodskiy-g-o-7999538>    

Участок расположен в лесу в живописном месте, рядом расположен искусственный водоём, 2 км от Горьковского шоссе юго-западнее д.Щемилово. Земельный участок под данное строительство. На участок получено и подведено электричество 400кВ. Получено разрешение на строительство, разработан проект планировки территории, градостроительное заключение. На участке расположены ручей, приток реки Чёрная.


Площадь участка: 602 сот.

Удалённость от города: **15 км**



3. <https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-petrushino-leninskiy>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-petrushino-leninskiy> 📄 📄 📄 📄 📄



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

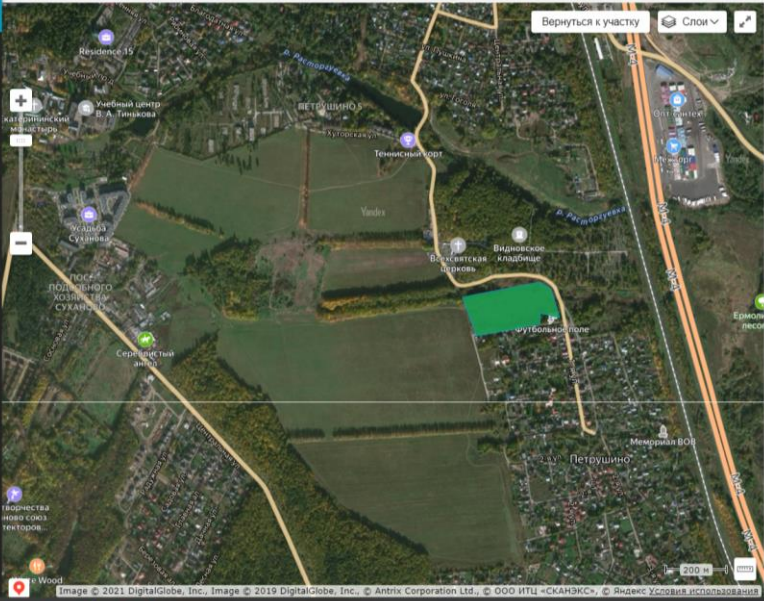
Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Юг > Ленинский > Петрушино

Лот №4202 Участок 3.78 га под жилищное строительство, Петрушино, Ленинский район



Вернуться к участку

Слой

Направление  
Юг, Дон (М4) 5 км.  
Ленинский район рядом с Петрушино

Категория / ВРИ  
3СХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Жилищное строительство малоэтажное,  
Жилищное строительство многоэтажное/  
среднеэтажное, Поселок таунхаусов,  
Коттеджный поселок эконом класса

Площадь, га  
3.78


Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50 21 0090212 1346

Стоимость  
47 000 000 Р  
(~124 339 Р за сотку)

Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс. Условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-petrushino-leninskiy> 📄 📄 📄 📄 📄



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок площадью 3,78 га, расположенный в 5 км от МКАД по трассе М-4 Дон.  
Южной стороной примыкает к д. Петрушино Ленинского района, коммуникации проходят по границе. Асфальтированный подъезд к участку, рельеф ровный.  
Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания


Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishc>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.



Windows taskbar: 8:35 12.06.2023

4. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polyany>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polyany>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Северо-Восток > Пушкинский > Лесные Поляны

Лот №1763 Участок 44.1 га под жилищное строительство, Лесные Поляны, Пушкинский район

Вернуться к участку

Слой

Направление  
Северо-Восток, Ярославское 14 км.  
Пушкинский район рядом с Лесные Поляны

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Жилищное строительство малоэтажное,  
Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок  
эконом класса

Площадь, га  
44.1

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:13.0080422:190

Стоимость  
279 251 000 Р  
(~63 323 Р за сотку)

Ц © «СКАНЭКС» © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., © Amrity Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс Условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polyany>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Лесной участок

Примыкает к ж/д

Участок под МЖС

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к ж/д, общей площадью 44,10 га, расположен в Пушкинском районе Московской области, в 14 км от МКАД по Ярославскому шоссе.  
На западе граничит с жилой застройкой поселка Лесные Поляны, на востоке с садовым товариществом.  
Рядом с участком находится ж/д станция Зеленый Бор, по северной границе проходит асфальтированная автодорога - таким образом до участка можно добраться как общественным, так личным транспортом.  
Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

уточнённая площадь:

← ↻ 📄 <https://pkk.rosestr.ru/index.html#/search/55.965183116740874,37.87442905423175/15/@bs7nhsaok?text=50%3A1...>

Участки 50:13.0080422:190

Земельный участок 50:13.0080422:190  
обл. Московская, р-н Пушкинский, в районе станции "Зеленый Бор"  
Для сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13.0080422:190
Кадастровый квартал:	50:13.0080422
Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, в районе станции "Зеленый Бор"
Площадь уточненная:	441 234 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 012 027,04 руб.
дата определения:	01.01.2022

ПСК © Росреестр



5. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon> 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Север > Мытищинский > Сухарево

Лот №2531 Участок 20.2 га под коттеджный поселок, Сухарево, Мытищинский район

Вернуться к участку

Слой

Направление  
Север, Дмитровское 18 км.  
Мытищинский район рядом с Сухарево

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок эконом класса

Площадь, га  
20.2 (возможность межевания от 5 га)

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:12:0020301.9

Стоимость  
170 000 000 ₽  
(~84 159 ₽ за сотку)

© ЭКС, Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс. Условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon> 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство площадью 20,2 га, в 19 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок граничит с населенными пунктами Некрасовским и Федоскинское, рядом Сухарево.

Актуален для строительства коттеджного поселка, усадьбы. Находится в непосредственной близости к Ж/Д станция Катуар, на участке ровный рельеф - поле, рядом река. Обладает прекрасной транспортной доступностью.

По ген плану с.п Федоскинское входит в границы населенного пункта с назначением для индивидуального жилищного строительства.

Дмитровское направление является одним из самых популярных направлений для загородного жилищного строительства благодаря развивающейся инфраструктуре и необычайно уникальному природному ландшафту. Оно отличается прекрасной транспортной доступностью, хорошей экологией и живописными видами, что позволило построить здесь множество поселков класса элит и бизнес. В Мытищинском районе по Дмитровскому направлению, в 19 км от МКАД, предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство (Сухарево), площадью 20,2 га. Довольно обширная площадь позволяет межевание участка на более мелкие - минимальной площадью в 5 га. По границе участка протекает река Уча. Категория - земли населенных пунктов, есть возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, частными застройками, а также пансионатами и домами отдыха, поселками Некрасовский и Сухарево. Наличие всех этих населенных пунктов обеспечивает прекрасную инфраструктуру построенному здесь населенному пункту. Кроме того, сюда ходит общественный транспорт из Москвы. Участок обладает прекрасной транспортной доступностью. Прохождение автомобильной асфальтированной дороги по территории участка позволяет без помех добираться до Дмитровского шоссе (А104), до которого по этой дороге всего 450 м. В непосредственной близости от участка имеется железнодорожная платформа Катуар. Рельеф ровный. Участок рекомендован под строительство коттеджного поселка, усадьбу.

Похожие участки в пределах 10 км.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-ki>

Оставить заявку

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon> 📄 📄 📄 📄

6. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon>

Север > Мытищинский > Фелисово

Лот №2627 Участок 15.4 га под коттеджный поселок, Фелисово, Мытищинский район

Направление: Север, Дмитровское 28 км. Мытищинский район рядом с Фелисово

Категория / ВРИ: ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок бизнес класса, Усадьба

Площадь, га: 15.4 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:12:0030421.1

Стоимость: 123 200 000 Р (~80 000 Р за сотку)

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon>

Север > Мытищинский > Фелисово

Лот №2627 Участок 15.4 га под коттеджный поселок, Фелисово, Мытищинский район

Примыкает к лесу Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок площадью в 15,40 га, расположенный в 20 км от МКАД по Дмитровскому шоссе в 1,5 км от вод Пяловского водохранилища, примыкающий к поселку Фелисово.

К участку имеется удобный подъездный путь, ровный рельеф. Актуально строительство в этом месте индивидуальных жилых домов (до 3-х этажей), а также расположение зеленых насаждений общественного пользования и специального назначения. Возможно строительство коттеджных поселка.

Предлагаемый к продаже под ИЖС (Фелисово, Мытищинский район Московской области) площадью 15.4 га расположен в 20 км от МКАД по Дмитровскому шоссе в живописном месте, в окружении лесного массива, в 1,5 км от вод Пяловского водохранилища. Вид разрешенного использования - ИЖС. Категория - земли населенных пунктов. Имеется возможность деления земельного участка на более мелкие, минимальной площадью в 1 га. Участок находится в собственности. Удобное расположение участка, окружение лесом, довольно развитая инфраструктура района, хороший подъездный путь, близость большой воды и ровный рельеф, - все эти факторы благоприятствуют индивидуальному жилищному строительству на участке. Генплан Мытищинского района предусматривает строительство на этом месте индивидуальных жилых домов (до 3-х этажей), а также разбивку парков, скверов и высадку зеленых насаждений специального назначения. Уникальный природный ландшафт делает Дмитровское направление одним из самых перспективных на сегодняшний день. Наблюдающийся высокий рост цен на недвижимость и земельные участки в этом направлении обусловлен небольшой концентрацией поселков вдоль шоссе, прекрасной транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, а также уникальным ландшафтом и наличием огромного количества архитектурных памятников. Здесь расположены самые популярные горнолыжные курорты, имеется множество мест для чудной рыбалки на берегах живописных водоемов, открыто большое количество конноспортивных комплексов. Это все в сочетании с великолепной экологией делает это направление особенно популярным для поклонников активного отдыха.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-k>

Оставить заявку

Примечание: в тексте ошибочно указан вид разрешенного использования ИЖС, по документам вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства:

50:12:0030421.1  
обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Фелисовское, АОП "СХП "Менкино", участок 36, конная д. Фелисово

План 20 → План 60 →

Информация	Услуги
Статус:	Ранее утешный
Адрес:	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Фелисовское, АОП "СХП "Менкино", участок 36, конная д. Фелисово
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	212 796 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	154 200 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного использования



7. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon> 🗺️ 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Север > Мытищинский > Ларево

Лот №1747 Участок 43.8 га под коттеджный поселок, Ларево, Мытищинский район

Возврат к участку

Слой

Направление  
Север, Дмитровское 23 км.  
Мытищинский район рядом с Ларево

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок бизнес класса,  
Рекреационная деятельность, Санаторий/  
База отдыха

Площадь, га  
43.8 (возможность межевания от 2 га)

Стоимость  
525 600 000 Р  
(~120 000 Р за сотку)

Ц «СКАНЭКС» © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс Условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon> 🗺️ 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, общей площадью 43,8 га, расположенный в 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. На востоке примыкает к лесному массиву, по западной границе протекает р. Саморядовка. Рядом находятся объекты рекреации: санатории, базы отдыха, пансионаты, а также коттеджные поселки. Согласно ГенПлану района категория данной территории – земли населенных пунктов, собственность. Рекомендуется под ИЖС до трех этажей, а также под спортивно-рекреационные объекты и дома отдыха.

Категория - земли с/х назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

## Земельный участок под ИЖС, Ларево

Уникальность и красота природного ландшафта Мытищинского района, а также развивающаяся инфраструктура, делают этот район с каждым днем все более популярным. Здесь наблюдается рост цен на земельные участки, в связи с небольшой концентрацией населенных пунктов вдоль шоссе, прекрасной транспортной доступностью, развивающейся инфраструктурой и благоприятной экологией. В 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе в живописном месте, предлагается к продаже земельный участок под ИЖС. Общая площадь данного участка 43,8 га, с возможностью его деления от 2 га. Участок территориально разделен на два участка, по одной части проходит асфальтированная автомобильная дорога, по другой протекает река Саморядовка. На участке ровный рельеф, частичная луговая растительность. С двух сторон он окружен лесным массивом. Благодаря удачному расположению и согласно Генеральному плану района участок рекомендуют под ИЖС строительство, до 3 этажей, а также под спортивно-рекреационные объекты и дома отдыха. Категория предлагаемой территории – земли населенных пунктов, является собственностью. Возможно изменение категории данной территории и вида ее использования. Благодаря разнообразным пансионатам, домам отдыха и санаториям, расположенным неподалеку от предлагаемого участка, будущие жители поселка будут иметь в наличии все объекты инфраструктуры, которые необходимы для комфортной жизни. При желании к их услугам вся обширная инфраструктура района.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км

**Аналоги участков с производственно-складским назначением:**

8. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-chelobitevo>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-chelobitevo> 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Северо-Восток > Мытищинский > Челобитьево

Лот №4799 Участок 6.27 га под промышленно-складской комплекс, Челобитьево, Мытищинский район

Направление  
Северо-Восток, Осташковское 3 км.  
Мытищинский район рядом с Челобитьево

Категория / ВРИ  
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования  
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га  
6.27

Юридический статус  
Аренда

Кадастровый номер  
50:12:0102304:34 - 50:12:0102304:79 -  
50:12:0102304:16

Стоимость  
**200 000 000 Р**  
(~318 980 Р за сотку)

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

В деревне Челобитьево Мытищинского района, на удалении 2,5 км от МКАД по Осташковскому шоссе, расположен земельный участок общей площадью 6,27 га.

Участок состоит из трех смежных участков, рядом расположена ТЭЦ-27. Участка хорошая транспортная доступность. Отлично подходит под строительство производственного комплекса.

Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства и эксплуатации производственного комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот  
<https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-chelobitevo>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.



9. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

Юго-Запад > Москва > Солнцево

Лот №3955 Участок 2.16 га под промышленно-складской комплекс, Солнцево, Москва район

Вернуться к участку Слой

Направление  
Юго-Запад, Киевское 5 км.  
Москва район рядом с Солнцево

Категория / ВРИ  
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования  
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га  
2.16

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
77-17-0110504.17

Стоимость  
75 000 000 ₽  
(~347 223 ₽ за сотку)

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., © Яндекс Условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

Есть ГПЗУ Есть ТУ на электричество Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот  
<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-poc>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

В 5 км от МКАД по Киевскому шоссе продается земельный участок площадью 2,16 га. Расположен вблизи района Солнцево г. Москва. Получены ТУ на электричество и водоснабжение. Участок в собственности. Получен ГПЗУ. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

10. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kietskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kietskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Юго-Запад > Москва > Солнцево

Лот №4682 Участок 3.0 га под промышленно-складской комплекс, Солнцево, Москва район

Вернуться к участку

Слой

Направление

Юго-Запад, Киевское 5 км.

Москва район рядом с Солнцево

Категория / ВРИ

ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования

Промышленно-складской комплекс, Завод/ промышленное предприятие

Площадь, га

3

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

77-17-0110504-99, 77-17-0110504-98

Стоимость

100 000 000 Р

(~333 334 Р за сотку)

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., © Яндекс условия использования

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kietskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть ТУ на электричество Участок под склад

На продажу выставлен земельный участок промышленного назначения площадью 3 га. Расположен вблизи района Солнцево, г. Москва. Расстояние до МКАД составляет 5 км по Киевскому шоссе, есть асфальтированный подъезд к участку. Получены ТУ на электричество и водоснабжение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения multifunctional административно-торгового и производственно-складского комплекса

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kietskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>


Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.



11. <https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-40-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-kirillovka-0>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-40-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-kirillovka-0> 📄 📄 📄 📄



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

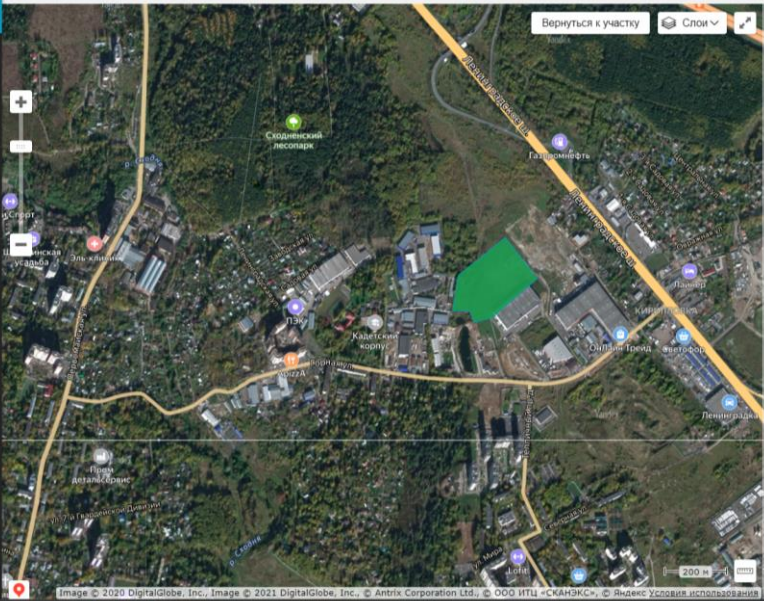
Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Север > Химкинский > Кирилловка

Лот №4575 Участок 4.0 га под промышленно-складской комплекс, Кирилловка, Химкинский район



Вернуться к участку Слой

Направление  
Север, Ленинградское 10 км.  
Химкинский район рядом с Кирилловка

Категория / ВРИ  
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования  
Промышленно-складской комплекс, Завод/  
промышленное предприятие

Площадь, га  
4 (возможность межевания от 0.5 га)


Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:10.0000000:16575

Стоимость  
120 000 000 Р  
(~300 000 Р за сотку)

Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., © Amrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс.Услуги. Использование

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-40-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-kirillovka-0> 📄 📄 📄 📄



Заказать обратный звонок

Цели использования >


Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Дополнительные изображения



Есть ТУ на электричество Участок под склад

На продажу выставлен земельный участок общей площадью 4 га, в районе д. Кирилловка. Расположен на удалении 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. На западе примыкает к промышленным предприятиям и складским комплексам. Получены ТУ на 4 МВт электричества. Возможно межевание от 50 соток. Участок подходит для размещения производственно-складского комплекса. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., © Amrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс.Услуги. Использование

**Аналоги для метода попарного сравнения продаж:**

Папа №1:

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

← ↻ <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Запад > Одинцовский > Ивонино

Лот №1562 Участок 26.0 га под коттеджный поселок, Ивонино, Одинцовский район

Вернуться к участку

Слой

Направление

Запад, Можайское 38 км.  
Одинцовский район рядом с Ивонино

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Коттеджный поселок эконом класса,  
Усадьба

Площадь, га

26 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус

Собственность

Стоимость

123 396 000 Р

(~47 460 Р за сотку)

Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Яндекс. Условно использовано

← ↻ <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство, общей площадью 26,00 га, находящийся в 38 км от МКАД, Можайское направление, Одинцовский район. Данный участок окружен лесным массивом, на его территории имеется река Островня, все коммуникации проведены по границе участка. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства. Прекрасно подходит под жилищное строительство.

## Земельный участок под коттеджное строительство Ивонино

Земельные участки в направлении Одинцовского района в последнее время становятся более популярными. Наличие четырех полосной трассы Можайского шоссе имеет довольно хорошую проходимость и обеспечивает доступность любого транспорта к нужному месту. Предлагаемый участок поражает своим природным разнообразием: чистые водоемы, большое количество минеральных источников, обилие живописных пастбищ и сенокосных лугов. Множество лесных массивов поражает своим разнообразием – это и лиственные и хвойные леса, которые занимают большую часть территории и создают великолепный экологический фон. В 38 от МКАД по Можайскому направлению предлагается земельный массив под жилищное строительство. Примыкание участка к поселку Ивонино обеспечивает ему великолепную транспортную доступность. Участок расположен в окружении живописного лесного массива, на участке частично находится лес. По границе протекает река Островня обеспечивающая прохладу в жаркие дни. Ровный рельеф и красота и живописность данного места позволяет в данном месте проводить жилищное строительство. По границам проходят все необходимые инженерные коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли населенных пунктов, юридический статус – собственность. Возможно изменение категории предлагаемого земельного участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

Оставить заявку

8:41  
12.06.2023



<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-rayon>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-ra...> 🗺️ 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Запад > Одинцовский > Покровское

Лот №2173 Участок 36.5 га под коттеджный поселок, Покровское, Одинцовский район

Возврат к участку

Слой

Направление: Запад, Можайское 38 км. Одинцовский район рядом с Покровское

Категория / ВРИ: ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок эконом класса, Усадьба

Площадь, га: 36.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 202 351 000 Р (~55 439 Р за сотку)

Image © 2021 DigitalGlobe, Inc., Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © ООО ИТУ «СКАНЭКС», © Яндекс. Условие использования

Windows taskbar: 8:41 12.06.2023

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-ra...> 🗺️ 📄 📄 📄 📄

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 36,50 га, расположенный в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Участок окружен лесным массивом, по границе протекает река Островня, все необходимые инженерные коммуникации проходят по границе. Имеется удобный асфальтированный подъезд, участок без обременений.

Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного использования. Участок находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус- собственность.

Рекомендуется под коттеджного поселка экономкласса.

Земельные участки Можайского шоссе с каждым годом становятся все более популярными среди городского населения. Четырехполосная дорога имеет великолепную проходимость и обеспечивает прекрасную транспортную доступность к любому месту. Территория этого района способна любого порадовать своим природным разнообразием: здесь есть чистые водоемы, природные минеральные источники, множество пастбищ и сенокосных лугов. Радует и многообразие лесных массивов: на юге – лиственные: осина, и береза, а на севере – хвойные. Предлагаемый к продаже земельный участок общей площадью 36, 50 га, расположен в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Предлагаемый участок окружен лесным массивом, что обеспечивает наличие свежего воздуха, по его границе протекает река Островня, дающая прохладу в жаркие летние дни и предлагающая великолепную рыбалку отдыхающим. Благодаря прилеганию участка с двух сторон к автомобильной асфальтированной дороге местного значения, к данному земельному массиву имеется прекрасный транспортный подъезд. К участку подведены все необходимые инженерно технические коммуникации, они проходят по границе. Предлагаемый участок без обременений. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного использования, находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус- собственность. Удачное расположение, живописные виды и красота окружающей природы позволяет строительство на этом участке коттеджного поселка экономкласса.

Похожие участки в пределах 10 км.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-rayon>


Оставить заявку

Windows taskbar: 8:41 12.06.2023

Папа №2:

<https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya>

← ↻ 📄 <https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya> 📄 📄 📄 📄 📄



Заказать обратный звонок

Цели использования >


Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Лот №3624 Участок 16.09 га под жилищное строительство, Десятское, Новая Москва район



Вернуться к участку

Направление  
Юг, Варшавское 14 км.  
Новая Москва район рядом с Десятское

Категория / ВРИ  
ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Жилищное строительство малоэтажное,  
Жилищное строительство многоэтажное/  
среднеэтажное, Коттеджный поселок  
эконом класса


Площадь, га  
16.09

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50 27 0020441.70, 50 27 0020441.425

Стоимость  
241 350 000 Р  
(~150 000 Р за сотку)

Дополнительные изображения



Продается земельный участок вблизи деревни Десятское, расположенной на территории Новой Москвы. Общая площадь участка 16,09 га, на расстоянии 250 м от него протекает река Десна. Реализуемый объект удален от МКАД на расстояние 14 км по Варшавскому шоссе и имеет хорошую транспортную доступность, благодаря примыканию к асфальтированной дороге местного назначения. Реализуемый объект состоит из двух участков, меньший из которых (279 соток) используется продавцом на праве аренды на 49 лет (ЗСХ/СХ). Участок имеет ровный рельеф и граничит с существующей многоквартирной застройкой. Категория земель - земли населенных пунктов. ВРИ - для с/х использования.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Специфика Ваши требования к участку



← ↻  <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon>

← ↻ <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon>     

© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. Pearson Education, Inc., publishing as Pearson Benjamin Cummings, 101 Philip Drive, Assinippi Park, New York, NY 10984-2135. Printed in the United States of America. This book is published under the name Pearson Education, Inc. or its affiliate(s) in all other countries. All trademarks are the property of their respective owners. Printed in the United States of America. 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Папа №3:

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy>

← ↻ 📄

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy

🔍 📄 📄 📄

Север > Мытищинский > Сухарево

Лот №3252 Участок 77.7 га под жилищное строительство, Сухарево, Мытищинский район

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Возврат к началу

Слой

Направление

Север, Дмитровское 21 км.

Мытищинский район рядом с Сухарево

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Жилищное строительство малоэтажное, Жилищное строительство многоэтажное/среднеэтажное

Площадь, га

77.7

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:12:0020206:74, 50:12:0020206:69

Стоимость

500 000 000 Р

(~64 351 Р за сотку)

Возврат к началу

Слой

Направление

Север, Дмитровское 21 км.

Мытищинский район рядом с Сухарево

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Жилищное строительство малоэтажное, Жилищное строительство многоэтажное/среднеэтажное

Площадь, га

77.7

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:12:0020206:74, 50:12:0020206:69

Стоимость

500 000 000 Р

(~64 351 Р за сотку)

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть проект планировки

Примыкает к ж/д

В 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под среднеэтажное жилищное строительство, общей площадью в 77,7 га. Категория - земли населенных пунктов. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами Некрасовским и Сухарево, что обеспечивает прекрасную инфраструктуру в пешей доступности. Прохождение автомобильной дороги по территории участка, обеспечивает транспортную доступность. До Дмитровского шоссе (А104) всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар.

Разработан проект строительства жилого микрорайона переменной этажности (5-9 этажей) со всей необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. В настоящее время в 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство (Сухарево), общей площадью в 77 га. Неправильная форма участка и довольно обширная площадь позволяют разделить на более мелкие участки площадью в 5 га. Категория - земли населенных пунктов, есть возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, частными застройками, пансионатами и поселками Некрасовский и Сухарево, поэтому в непосредственной близости есть магазины, аптеки, детские сады. По территории участка проходит автомобильная асфальтированная дорога, что дает удобную транспортную доступность и значительно облегчит строительство. До Дмитровского шоссе (А104) по этой дороге всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар. На участке рекомендуется строительство коттеджного поселка, поселка таунхаусов, МЖС. Дмитровское шоссе - одна из крупнейших федеральных магистралей столицы. Это направление с каждым днем становится все более перспективным, благодаря развивающейся инфраструктуре и необычайно уникальному природному ландшафту. Благодаря прекрасной транспортной доступности и хорошей экологии в этом направлении расположено множество горнолыжных курортов, мест отдыха и санаториев. Небольшая концентрация населенных пунктов привела к тому что цены здесь по сравнению с другими направлениями значительно выше, но чистый воздух и приватность того стоит. Все это привлекает сюда застройщиков и инвесторов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zh

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

страница 159



<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-maloe-ivanovskoe>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Север > Мытищинский > Малое Ивановское

Лот №1823 Участок 51.6 га под коттеджный поселок, Малое Ивановское, Мытищинский район

Вернуться к участку

Слой

Направление: Север, Дмитровское 22 км. Мытищинский район рядом с Малое Ивановское

Категория / ВРИ: ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок бизнес класса, Усадьба

Площадь, га: 51.6 (возможность межевания от 5 га)

Кадастровый номер: 50:12:0030321.2

Стоимость: 412 800 000 Р (~80 000 Р за сотку)

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, имеющий площадь 51,60 га, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок имеет ровный рельеф, находится в живописном месте и примыкает к трассе, а также к населенному пункту Малое Ивановское. В непосредственной близости находится Пестовское водохранилище. По границе проходит лесной массив. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

## Земельный участок под ИЖС – Малое Ивановское

Уникальность природного ландшафта и развивающаяся с каждым днём инфраструктура Дмитровского направления делает его одним из самых перспективных на сегодняшний день. Это объясняется небольшой концентрацией поселков вдоль шоссе, прекрасной транспортной доступностью, великолепной экологией и уникальным ландшафтом. В этом районе расположены популярные горнолыжные курорты, а на водохранилищах множество яхт-клубов и излюбленных мест для рыбалки. Поклонники активного отдыха помимо этого смогут прекрасно отдохнуть и на территории конноспортивных комплексов, которых в районе несколько. В 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, в Мытищинском районе Московской области. Участок находится в окружении лесного массива и в непосредственной близости от Пестовского водохранилища. По одной границе участка проходит асфальтированная автомобильная дорога, соединяющая его с Дмитровским шоссе и обеспечивающая прекрасную транспортную доступность. Предлагаемый участок примыкает к границам населенного пункта Малое Ивановское, и окружен лесным массивом. Благодаря ровному рельефу и прекрасному окружению прекрасно подходит под ИЖС, а также объекты рекреации, дома отдыха и различные спортивные и административные объекты. Общая площадь предлагаемого участка 51,60 га, с возможностью деления данной территории на участки в 2 га. Согласно Генеральному плану Мытищинского района земли относятся к категории - земли населенных пунктов. Находится в собственности. Возможно, изменение категории данного участка и вида его использования.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-k>

Оставить заявку

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 24.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2020	№ 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:96</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	67747 +/- 91 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	339412.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0000000:120200
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2020	№ 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:96</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минская Анжелика Сергеевна №1037736021730, ООО "БизнесГарант"
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:96	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГПС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:96	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:96-50/015/2020-2 от 11.03.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кад. № 50:15:0000000:96, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 67 747 кв. м
вид:	11.03.2020
дата государственной регистрации:	50:15:0000000:96-50/015/2020-3
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	данные отсутствуют

	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

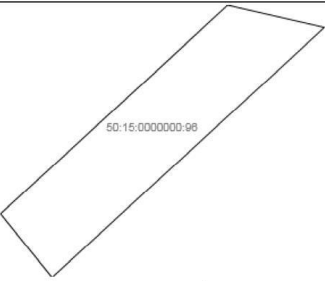
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>25.07.2020 № 99/2020/339791435</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:96</b>	

<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

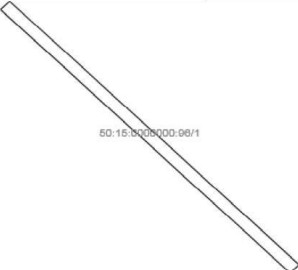
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>		Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов: _____
25.07.2020		№ 99/2020/339791435		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:15:0000000:96	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
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	479069.43	2217866.73	Закрепление отсутствует	0.1
2	479034.63	2218017.82	Закрепление отсутствует	0.1
3	478643.73	2217592.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	478661.52	2217577.78	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
6	478829.23	2217605.21	Закрепление отсутствует	0.1
7	479004.16	2217795.71	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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


<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4</b>		Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов: _____
25.07.2020		№ 99/2020/339791435		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:15:0000000:96	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: <b>50:15:0000000:96/1</b>	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



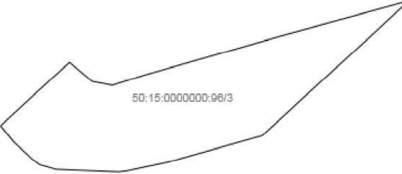
Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:96/2</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

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


<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:96/3</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:15:0000000:96/4</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия


М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:15:0000000:96/7</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
25.07.2020 № 99/2020/339791435		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	513	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011
2	461	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015
3	14068	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015
4	512	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995
7	926	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:				50:15:0000000:96
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478943.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217612.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479039.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479036.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
39	478724.96	2217526.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.06	2217662.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478943.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217612.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479039.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479036.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.07.2020 № 99/2020/339791435</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:96</b>	
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
39	478724.96	2217526.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.06	2217662.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.07.2020 № 99/2020/339791435</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:96</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478943.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217612.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479039.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479036.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
39	478724.96	2217526.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.06	2217662.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов : _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478943.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов : _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217612.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479039.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479036.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.07.2020 № 99/2020/339791435</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:96</b>		
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
39	478724.96	2217526.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.06	2217662.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>25.07.2020 № 99/2020/339791435</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:96</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478943.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217612.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479039.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479036.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
25.07.2020 № 99/2020/339791435				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96		

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
39	478724.96	2217526.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.06	2217662.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации права)

Район 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел 1. \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 1: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
10.10.2017

Кадастровый номер: **50:15:0000000:190**

Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000

Дата присвоения кадастрового номера: 29.05.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: 601, Московская р-н Балашихинский

Площадь: 352173 +/- 41 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 7585806.42

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 50:00:0000000:572

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства

Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получателя выписки: Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эзет Менеджмент"

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
(полное наименование должности)

Сохур М. Н.

М.П.

**Район 2**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Район 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел 2. \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
10.10.2017

Кадастровый номер: **50:15:0000000:190**

Владельцы инвестиционных прав - Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эзет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных прав и счетов данных владельцев инвестиционных прав

1. Правовладения (правообладатели):

1.1. "Управляющая компания "Эксперт Эзет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных прав и счетов данных владельцев инвестиционных прав

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. Общая доляная собственность, № 50:15:0000000:190-50:015:2017-2 от 10.10.2017

3. Договор купли-продажи земельных участков от 19.09.2017

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Аренда

вид: 16.10.2015

номер государственной регистрации: 50:50:015:50015:006/2015-2996.2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 16.10.2015 по 01.08.2045

основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034

4. Договор аренды земельных участков от 01.08.2015, дата регистрации 16.10.2015, №50:50:15:50015:006/2015-2996.1

Доверительное управление, Московская область, Балашихинский р-н, кад.№ 50:15:0000000:190, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв. м

вид: 10.10.2017

4.1.2. номер государственной регистрации: 50:15:0000000:190-50:015:2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 10.10.2017 по 30.11.2025

основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эзет Менеджмент", ИНН: 7707620354

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
(полное наименование должности)

Сохур М. Н.

М.П.





регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406715;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных

пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер:

50:15:0071201:32, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714;

далее именуемый «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 30 (тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 7 928 (семь тысяч девятьсот двадцать восемь) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 255 102 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:188 в размере 1374 (одна тысяча триста семьдесят четыре) рубля;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 346541 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:187 в размере 1866 (одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 72859 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:198 в размере 392 (триста девяносто два) рубля;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 352173 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:190 в размере 1896 (одна тысяча восемьсот девяносто шесть) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 49538 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:32 в размере 270 (двести семьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 395397 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:191 в размере 2130 (две тысячи сто тридцать) рублей;

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

## 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

## 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отглаживать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b> Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Киевское отделение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225 Корр. счет 301018104000000000225	<b>Арендатор:</b> ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
--	---

Председатель Правления

Ануфриев В.В./

Генеральный директор  
М.В. Матушкин/

Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/4 Игнатулова И.Г.	Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/5 Игнатулова И.Г.	Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/6/4 Игнатулова И.Г.	Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/5 Игнатулова И.Г.	Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/6 Игнатулова И.Г.	Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50 Подпись государственного регистратора 16.10.15 50-50.015-50/015-2015-2996/5 Игнатулова И.Г.
---	---	---	---	---	---



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха

01) августа 2015 года

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости № 46 по г. Москва «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договорной аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 409015;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406712;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:198, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 409002;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной

1

регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406715;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:32, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714, далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригласил для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Киевское отделение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225 Корр. счет: 30101810400000000225	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Председатель Правления В.В. Ануфриев	Генеральный директор М.В. Матушкин

2

# **Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 г.**

Московская область, г. Балашиха

«30» ноября 2015 г.

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2015 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2015 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее соглашение о досрочном расторжении договора аренды земельных участков от 01 августа 2015 года (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от «01» августа 2015 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2015 года сделаны записи регистрации 50-50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713,

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является одновременно актом возврата арендованного имущества. Подписанием настоящего соглашения стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надлежащем и пригодном для использования по целевому назначению состоянии, отдельного акта возврата Стороны не составляют.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## **АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

### **Арендодатель:**

**ДНП "Новый мир"**  
Юридический и фактический адрес:  
143900, Московская обл. Балашиха г.  
1 Мая мкр. дом № 21  
ИНН: 5001078418  
КПП: 500101001  
ОГРН: 1105001003095  
р/с: 40703810438600011527  
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
БИК: 044525225  
Корр. счет: 301018104000000000225

### **Арендатор:**

**ООО «Пятый квартал»**  
Юридический и фактический адрес:  
123022, Москва, Звенигородское шоссе,  
д. 28, стр. 9.  
ИНН 7703540034,  
КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
р/с 40702810538050108696  
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
БИК: 044525225  
Корр. счет: 301018104000000000225

Председатель правления  
  
Ануфриев В.В.

Генеральный директор  
  
М.В. Матушкин





## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха	
Площадь:		160005 +/- 140 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		185943410.55	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0000000:146452	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:185	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО ООО "БизнесГарант"	
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, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.09.2019 № 99/2019/286117488	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:151032	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о категории земель, видах разрешенного использования, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения», видами разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», площадью 160002 кв.м.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.09.2019 № 99/2019/286117488	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:151032	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрывает паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-9 от 07.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	07.02.2018
номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.10.2015 по 31.12.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 01.08.2015
3.	Доверительное управление, обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, кад. № 50:15:0000000:151032, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 160 002 кв. м
вид:	07.05.2018
дата государственной регистрации:	07.05.2018
3.1.2. номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2018 по 01.11.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.02.2010
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	данные отсутствуют


	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>									
(вид объекта недвижимости)									
Лист № ____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____						
26.09.2019 № 99/2019/286117488		Всего листов выписки: ____							
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032							
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 									
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.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: _____	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	8			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
14	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	

## Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
-----------	-------------	-------------------	------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

		начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7	8
16	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

28	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	31	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
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	466055.04	2215894.39	данные отсутствуют	0.1
2	465878.52	2216229.59	данные отсутствуют	0.1
3	465878.54	2216229.6	данные отсутствуют	0.1
4	465878.54	2216229.64	данные отсутствуют	0.1
5	465914.05	2216328.25	данные отсутствуют	0.1
6	466013.1	2216247.41	данные отсутствуют	0.1
7	466029.35	2216236.28	данные отсутствуют	0.1
8	466058.91	2216216.8	данные отсутствуют	0.1
9	466082.45	2216203.58	данные отсутствуют	0.1
10	466111.19	2216188.55	данные отсутствуют	0.1
11	466232.59	2216086.5	данные отсутствуют	0.1
12	466267	2216125.41	данные отсутствуют	0.1
13	466284.98	2216108.41	данные отсутствуют	0.1
14	466363.26	2216037.27	данные отсутствуют	0.1
15	466372.04	2216044.47	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов : _____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	

<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	466388.24	2216025.45	данные отсутствуют	0.1
17	466399.74	2216013.8	данные отсутствуют	0.1
18	466409.49	2216022.87	данные отсутствуют	0.1
19	466419.03	2216013.94	данные отсутствуют	0.1
20	466460.13	2215976.25	данные отсутствуют	0.1
21	466561.2	2215901.75	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
24	466421.07	2215785.51	данные отсутствуют	0.1
25	466391.93	2215769.37	данные отсутствуют	0.1
26	466371.59	2215747.72	данные отсутствуют	0.1
27	466343.69	2215758.78	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
30	466125.66	2215883.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов : _____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	


<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	466095.14	2215880.18	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4


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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:151032/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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


<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:151032/2</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:151032/3</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>26.09.2019 № 99/2019/286117488</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:151032</b>
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	12369	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.482, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	1388	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.13, Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городе Люберцы и Люберецком муниципальном районе" № 18-РМ от 26.01.2012
3	12369	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.385, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов : ____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215880.18	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов : ____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
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
45	466102.44	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	2215965.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215994.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215880.18	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151032	
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
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов : _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488		Всего листов выписки : _____		
Кадастровый номер:			50:15:0000000:151032	
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
45	466102.44	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	2215965.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215994.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов : _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215880.18	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов : _____
26.09.2019 № 99/2019/286117488				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.06	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.09.2019	№ 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
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
45	466102.44	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	2215965.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215994.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Московская область, г. Балашиха	ДОГОВОР аренды земельных участков	«01» августа 2015 года	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и	
			Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:	
			1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА	
			1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:	
			- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/4/2014-132;	
			- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/4/2014-131;	
			- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014-года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/4/2014-162	
			- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014-года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/4/2014-158;	
			- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014-года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/4/2014-157;	
			- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014-года	



- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

3

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0071201-135, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **30 (тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 5 220 (пять тысяч двести двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0000000-186 в размере 135 (сто тридцать пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0000000-189 в размере 340 (триста сорок) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0071201-134 в размере 250 (двести пятьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0000000-185 в размере 1 800 (одна тысяча восемьсот) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0000000-194 в размере 1 245 (одна тысяча двести сорок пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0071201-135 в размере 210 (двести десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0071102-117 в размере 110 (сто десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0000000-196 в размере 930 (девятьсот тридцать) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., с кадастровым номером: 50-15-0071102-116 в размере 200 (двести десять) рублей

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

2

территории Московской области.  
8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**

Данное некоммерческое партнерство

«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Киевское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК 04452525

Корр.счет

3010181040000000000225

Председатель Правления

\_\_\_\_\_/В.В. Абуфрейв/



**Арендатор:**

ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с: 40702810538050108696

к/с: 3010181040000000000225

БИК: 04452525

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/М.В. Матушкин/



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

Применяется государственная регистрация

Дата регистрации: 04.04.2016

Номер регистрации: 50-50/015-2016/001/2016-266/2

Регистратор: [подпись]





Единым государственным реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, **далее именуемые «Объекты».**

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Арендодатель:

Данное некоммерческое партнерство

«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Клиентское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК: 044525225

Корресп. № 0101810400000000225

Председатель Правления

И.В. Анурьев

Генеральный директор

М.В. Матушкин

##### Арендатор:

ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с: 40702810538050108696

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225



#### Акт приема-передачи

по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха

01» августа 2015 года

**Данное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Анурьева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договор аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;

- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-131;

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162

- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;

- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года  
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;

- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«05» сентября 2017 года

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданное в дальнейшем «Арендодателем», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:  
«1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору установлен по «31» декабря 2024 года (включительно)»
2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b> ДНП «Новый мир» ИНН 5001078418, КПП 500101001, ОГРН 1105001003095 Место нахождения: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва р/с: 40703810438260001527 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Председатель Правления	<b>Арендатор:</b> ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор
(Ануфриев В.В.)	(М.В. Матушкин)





передачи земельных участков, указанных в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Стороны не подписывают.

4. Стороны пришли к соглашению об установлении следующей ежемесячной арендной платы за земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения:

- арендная плата за земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, составляет денежную сумму в 863 (Восемьсот шестьдесят три) рубля 07 (Семь) копеек. НДС не облагается;
- арендная плата за земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0090101:497, составляет денежную сумму в 936 (Девятьсот тридцать шесть) рублей 57 (Пятьдесят семь) копеек. НДС не облагается.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**

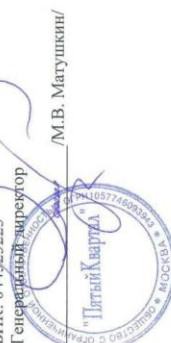
ДНП «Новый мир»  
ИНН 5001078418, КПП 500101001,  
ОГРН 1105001003095  
Место нахождения: 143900, Балашихинский  
р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21  
Банковские реквизиты:  
Сбербанк России ПАО г. Москва  
р/с: 40703810438260001527  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225  
Председатель Правления



/Ануфриев В.В./

**Арендатор:**

ООО «Пятый Квартал»  
Место нахождения: 125022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225  
Генеральный директор



/М.В. Матушкин/

Дополнительное соглашение № 2  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«07» февраля 2018 года

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 125022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:185 на 2 (два) земельных участка с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:15132 и 50:15:0090101:497 заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/015-50/015-006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились исключить из предмета Договора земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район.

2. Стороны договорились включить в предмет Договора следующие земельные участки:  
- земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.;

- земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0090101:497, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0090101:497-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.

3. Стороны настоящим подтверждают, что земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, были образованы в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения и являвшегося предметом Договора до момента его раздела, то земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, находящаяся в фактическом пользовании Арендатора с момента их образования. В связи с этим Акт приема-

**Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.**

г. Москва

«21» июня 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Новый арендодатель**», в лице **Малинина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/80-н/77-2018-4-1808, с одной стороны,

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Председателя Правления **Ануфриева Владимира Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Матушкина Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществленной «07» мая 2018 года государственной регистрации перехода от Арендодателя к Новому арендодателю права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 140 005 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельный участок, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в оплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения

1

Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 07.05.2018г.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**Адреса и банковские реквизиты Сторон**

**Новый Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице **Малинина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/80-н/77-2018-4-1808

**Арендодатель:**

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»**, зарегистрировано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года, серия 50 № 012420175, ИНН 5001078418, КПП 500101001, банковские реквизиты: расчетный счет: 40703810438260001527, банк: ЦАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, корр. счет: 301018104000000000225, местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 21), в лице **Ануфриева Владимира Вячеславовича**, действующего на основании Устава

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»**, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноотское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора **Матушкина Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава

2



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

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

**Дата выдачи:** "20" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:15:0000000:88

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/047/2013-324

**Регистратор** **Селищева Е. Ф.**  
М.П.  (подпись)

50-АДН 946632

ЛАО-форма "200", Москва, 2011 г. № 2273

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Селищева Е. Ф.

М.П.



(подпись)

6235878

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.02.2013 № МО-13/3В-104395

В.1

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	50:15:0000000:34	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011					
5	—							
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 186689 +/- 151 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 401381.35	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
<b>Сведения о правах:</b>								
15	Правообладатель: Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Вид права: Собственность		Особые отметки: —		Документ: —		
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилегающих на листе № 2							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)  
06.02.2013 № МО-13/3В-104395

## B.1

1	Кадастровый номер 50:15:0000000-88	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий					
№ п/п.	Описание зоны				
1	2				
1	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосинный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосинный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.				
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)





В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:6500	Условные знаки: —			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88		2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	—	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"	

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

МП (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



ДОГОВОР № 6  
аренды земельного участка

ПОЛУЧЕНО

28.08.2013

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Щитовское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

1

КОПИЯ  
подпись  Представитель по доверенности  
Д.В. Горин



## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.



## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

## Арендодатель:

ЗАО Агрофима «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;  
ИНН 5001000588, КПП 500101001,  
ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО, г. Москва,  
р/с: 40702810838340100693,  
к/с: 30101810400000000225,  
БИК: 044525225



Директор

АГРОФИМА  
ПЕРВОЕ  
МАЯ

/Б.А. Дидорук/

## Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  
Марьино-рошинское ОСБ №7981 г.  
Москва,  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225

Генеральный директор



/А.Г. Горбанов/



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

Номер регистрационного округа **50**

Идентификационный номер государственной регистрации **50-50-151-00720-13-015**

Дата регистрации **28 ЯНВ 2013**

Регистратор **Сокур М. Н.**

Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноороцинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договоре аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**

ЗАО Агрофима «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,

р/с: 40702810838340100693,

к/с: 30101810400000000225,

БИК: 044525225



Директор

/Б.А. Дидорук/

**Арендатор:**

ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;

Марьино-рощинское ОСБ №7981 г.

Москва,

р/с: 40702810538050108696

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225



Генеральный директор

/Г. Гортанов/







экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

**Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»,**  
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



##### Новый Арендодатель:

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»**  
**Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

##### Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»**  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Оршинское ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович





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

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

**Дата выдачи:** "11" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с.Пехра-Покровское

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:15:0040406:3

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

**Регистратор** Сокур М. Н.

  
М.П. (подпись)

50-АДН 943075

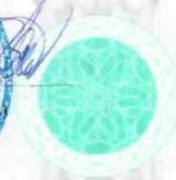
ЗАО форма "ЗНП", Москва, 2011, "В" х 2273

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Сокур М. Н.





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

В.1

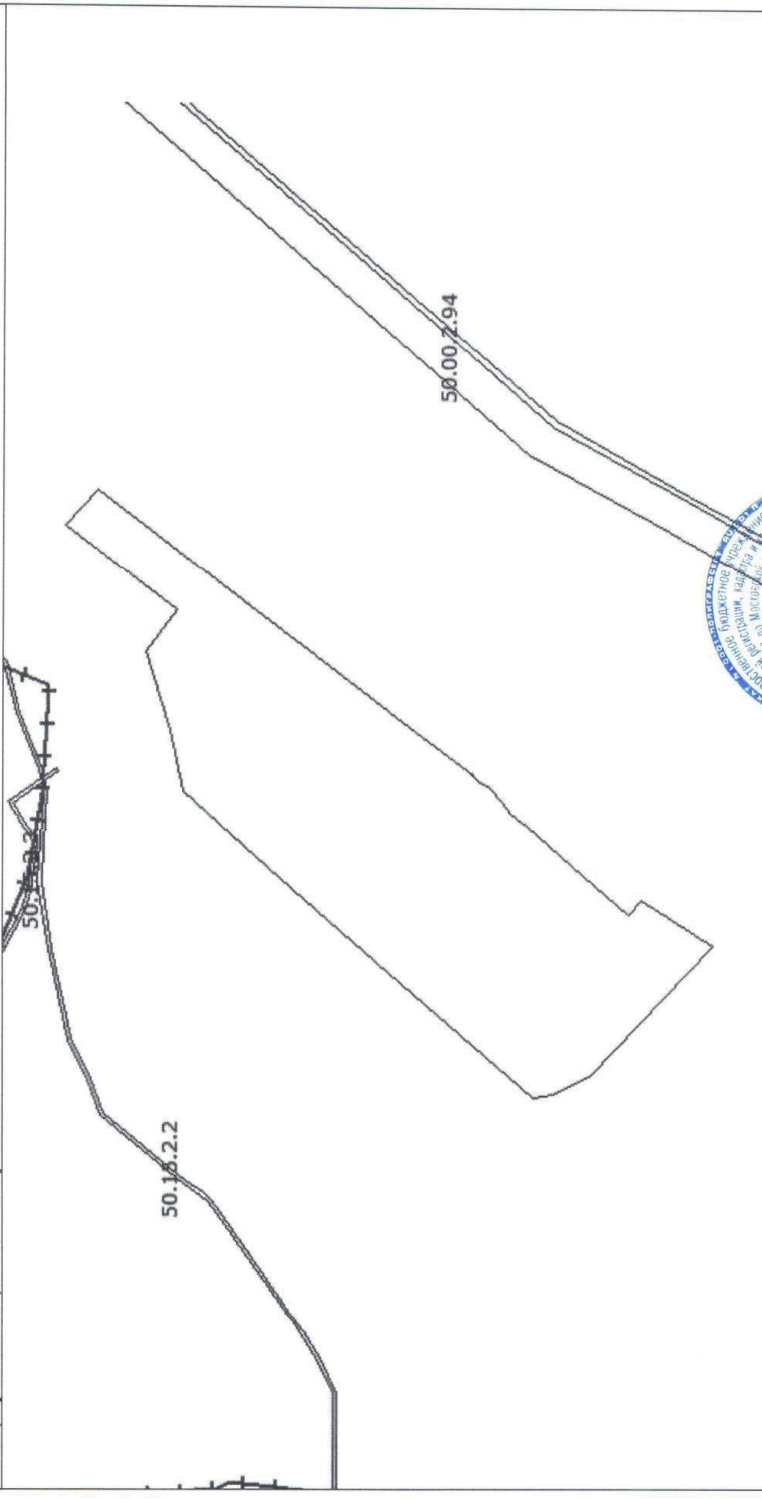
1	Кадастровый номер	50:15:0040406:3	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	50:15:0040406:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004				
5	—							
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.П-Покровское							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 162800 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 350020	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
<b>Сведения о правах:</b>								
Правообладатель		Вид права		Особые отметки				
15	Общество с ограниченной ответственностью "Техра-Покровское"	Собственность		—				
16	Особые отметки: —							
17	—							
18.1		18.2		18.3				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406:3, 50:15:0040406:4				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
 <p>The plan shows a land plot with several boundary lines. Two area measurements are visible: 50.15.2.2 and 50.00.2.94. The plot is situated near a road or railway line, indicated by the hatched area on the left.</p>					
5	Масштаб 1:7000	Условные знаки			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

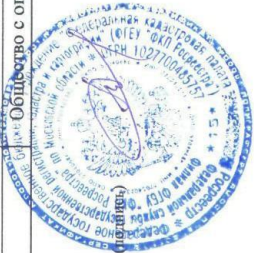
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3  
03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3					2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях									
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика					
	1	—	весь	Аренда					
				Лица, в пользу которых установлены обременения					
				Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"					

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



ПОЛУЧЕНО

14.07.13

КОПИЯ

ДОГОВОР № 3  
аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-роцинское ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-ИВ № 387006, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель по доверенности  
Д.В. Горин

1



2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

#### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ООО «Пехра-Покровское»  Место нахождения: Московская область,  Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1  Мая, д. 21  ИНН 5001064969, КПП 500101001  ОГРН 1075001005177  Банковские реквизиты:  р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО),  г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК  044525716</p>	<p>ООО «Пятый Квартал»  Место нахождения: 123022, Москва,  Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  ИНН 7703540034, КПП 770301001,  ОГРН 1057746093943  Банковские реквизиты:  СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  Марьиноорошинское ОСБ №7981 г.  Москва,  р/с: 40702810538050108696  к/с: 30101810400000000225  БИК: 044525225</p>
<p>Генеральный директор    _____/С.И. Подшивалов/</p>	<p>Генеральный директор    _____/А.Г. Гортанов/</p>





Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-роцинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

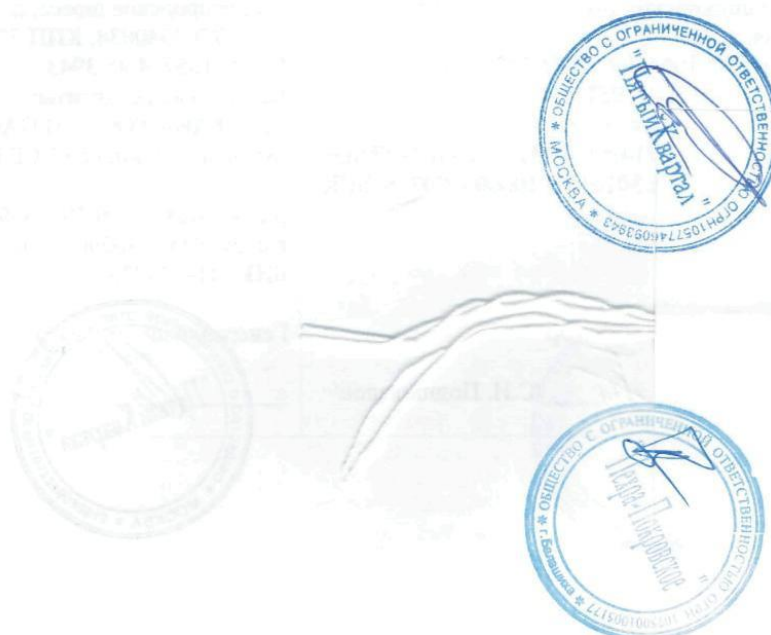
4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ООО «Пехра-Покровское»  Место нахождения: Московская область,  Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1  Мая, д. 21  ИНН 5001064969, КПП 500101001  ОГРН 1075001005177  Банковские реквизиты:  р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО),  г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК  044525716</p>	<p>ООО «ПятыйКвартал»  Место нахождения: 123022, Москва,  Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  ИНН 7703540034, КПП 770301001,  ОГРН 1057746093943  Банковские реквизиты:  СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  Марьиноорошинское ОСБ №7981 г.  Москва,  р/с: 40702810538050108696  к/с: 30101810400000000225  БИК: 044525225</p>
<p>Генеральный директор    _____/С.И. Подшивалов/</p>	<p>Генеральный директор    _____/А.Г. Горганов/</p>





экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406:3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович



##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в Едином реестре за № 11-5)



##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



*Handwritten signature*



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

## Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>25.05.2017</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:15:0071201:33</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		обл. Московская, р-н Балашихинский	
Площадь:		407014 +/- 447 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		8767081.56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сокур М. Н.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	

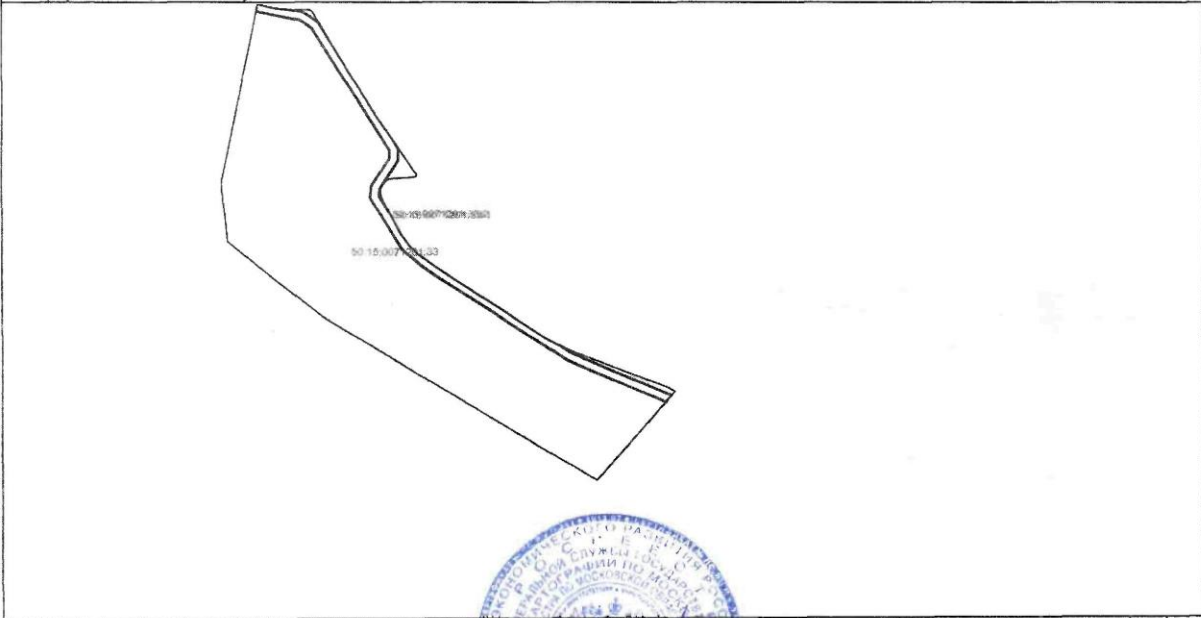
## Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>25.05.2017</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:15:0071201:33</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0071201:33-50/015/2017-2 от 24.05.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 12.05.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.05.2017	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:33-50/015/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 13.10.2015 на 30 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 01.08.2015, дата регистрации 13.10.2015, № 50:15:0071201:33-50/015/2017-4	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сокур М. Н.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Раздел 3			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
25.05.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:33	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Сокур М. Н. (инициалы, фамилия)	
М.П.			

## ДОГОВОР аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

**Закртое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ»** (зарегистрировано по адресу: 143980, Московская обл., Балашихинский район, д. Пуршево, ул. Новолесовская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, зарегистрировано отделом Московской областной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50-15/00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель»), в лице Директора Ковальчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 407014 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15/0071201/33, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/0702014-036, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» мая 2015 года серия 50-5А № 409037;

далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 407014 кв.м., с кадастровым номером: 50-15/0071201/33 составляет 2 200 (две тысячи двести) рублей, НДС не облагается.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

1

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

#### 4.2. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

2

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**

Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ»

**Арендатор:**

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 120222, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;  
к/с: 40702810538050108696  
р/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225

Юридический адрес: 143980, Московская обл.,  
Балашихинский район, д. Пуришево, ул.  
Новослободская, д. 18, ИНН 501000595, ОГРН  
102500057586, р/с 40702810105130010331 в  
ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с  
30101810100000000716, БИК 044525716

Директор

А.Ю.Ковальчук/

Генеральный директор

/М.В. Матушкин/





ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 301018104000000000225  
БИК: 044525225

Балашихинский район, д. Пуршево, ул.  
Новослободская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН  
1025000507586, р/с 40702810105130010331 в  
ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с  
3010181010000000716, БИК 044525716

Директор \_\_\_\_\_ / А.Ю. Ковальчук/  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ / М.В. Матушкин/

Московская область, г. Балашиха

Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка от 01.08.2015 г.

01» августа 2015 года

**Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРПИ МОЛОТ»** (юридический адрес: 143980, Московская обл., Балашихинский район, д. Пуршево, ул. Новослободская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, зарегистрировано отделом Московской областной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50:15:00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Ковальчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Мещеряковой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2015 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Мещеряковой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2015 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 407014 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:33, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/070/2014-036, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» мая 2015 года серия 50-БА № 409037, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><b>Арендодатель:</b></p> <p>Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРПИ МОЛОТ»</p> <p>Юридический адрес: 143980, Московская обл., Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;</p>	<p><b>Арендатор:</b></p> <p>ООО «ПятыйКвартал»</p> <p>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;</p>
---	--



ПОЛУЧЕНО  
02.10.2017Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г.

г. Москва

«31» октября 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ездюковой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, **Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Ковальчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407014 +/- 447 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район (далее – «Земельный участок»), от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1 ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «24» мая 2017 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.
7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая

компания «Эверест Эсст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эсст Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эсст Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

**Новый Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 7707620354, КПП 775050001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГТБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса нотариуса города Москвы Ездюковой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

**Арендодатель:**

**Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ»**, юридический адрес: 143985, Московская обл., город Балашиха, д. Пуршею, ул. Новослободская, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, зарегистрировано отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50:15:00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года № 40502810105130010331 в ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Директора Ковальчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава,

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»**, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340248895</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:95</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		42528 +/- 72 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		185422.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340248895</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:95</b>	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Минская Анжелика Сергеевна №1037736021730, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
28.07.2020 № 99/2020/340248895	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:95	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
28.07.2020 № 99/2020/340248895	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:95	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/065/2013-427 от 24.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	18.01.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 18.01.2013 по 01.03.2013
3.1.1. объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.03.2012 №4, дата регистрации 18.01.2013, №50-50-15/099/2012-345
3.	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, кад.№ 50:15:0000000:95, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м
дата государственной регистрации:	24.07.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-427
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.07.2013 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	данные отсутствуют




	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340248895		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 3.2


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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>		Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340248895			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0000000:95	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
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	478470.89	2216642.31	626003000000	0.1
2	478445.57	2216669.45	626003000000	0.1
3	478419.39	2216700.34	626003000000	0.1
4	478338.96	2216644.02	626003000000	0.1
5	478282.26	2216599.5	626003000000	0.1
6	478086.61	2216462.66	626003000000	0.1
7	478025.8	2216409.17	626003000000	0.1
8	478031.31	2216398.44	626003000000	0.1
9	478010.97	2216385.74	626003000000	0.1
10	478005.46	2216396.57	626003000000	0.1
11	478000.05	2216393.21	626003000000	0.1
12	478055.61	2216329.16	626003000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4</b>		Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340248895			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0000000:95	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: <b>50:15:0000000:95/1</b>	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
28.07.2020 № 99/2020/340248895		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	344	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.37. Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2020 № 99/2020/340248895				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	478010.97	2216385.74	626003000000	0.1
10	478005.46	2216396.57	626003000000	0.1
11	478000.05	2216393.21	626003000000	0.1
12	478055.61	2216329.16	626003000000	0.1
13	478014.08	2216387.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478028.8	2216362.72	данные отсутствуют	0.1
15	478054.8	2216335.18	данные отсутствуют	0.1
16	478060.19	2216340.29	данные отсутствуют	0.1
17	478064.43	2216335.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:97</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		181096 +/- 149 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		749737.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:15:0000000:97</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минская Анжелика Сергеевна №1037736021730, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.07.2020 № 99/2020/340243283	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:97	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.07.2020 № 99/2020/340243283	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:97	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрывает паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/065/2013-428 от 24.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	18.01.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 18.01.2013 по 01.03.2022
3.1.1. объект недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
3. основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.03.2012 №4, дата регистрации 18.01.2013, №50-50-15/099/2012-345
вид:	Доверительное управление, весь объект
дата государственной регистрации:	24.07.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-428
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 24.07.2013 по 30.11.2025
3.1.2. объект недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	



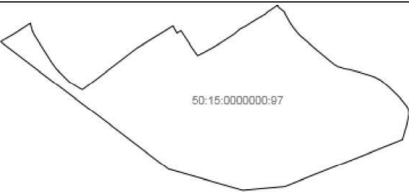
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340243283		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:97</b>	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
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	479869.92	2217762.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479865.18	2217764.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479855.82	2217776.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479849.52	2217779.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479829.54	2217790.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479818.67	2217798.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479805.26	2217809.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479741.1	2217886.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479736.51	2217894.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479732.34	2217908.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479730.49	2217918.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	479726.24	2217936.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	479716.86	2217967.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	479714.37	2217974.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:15:0000000:97</b>	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	479708.32	2217985.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	479705.31	2217990.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	479692.79	2218004.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479674.78	2218023.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	479637.41	2218049.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	479630.84	2218049.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	479474.24	2217777.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	479512.4	2217523.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	479790.75	2217156.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:97</b>	

<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	479806.93	2217184.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479830.43	2217221.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	479815.97	2217225.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	479805.78	2217230.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	479744.24	2217269.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	479731.41	2217278.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	479703.08	2217307.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	479687.22	2217332.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	479686.3	2217335.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	479687.48	2217337.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	479691.64	2217342.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	479776.57	2217454.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	479824.57	2217533.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	479822.68	2217534.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	479809.44	2217542.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:97</b>	

<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	479814.54	2217551.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479789.19	2217567.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479779.69	2217573.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479760.51	2217587.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479762.66	2217592.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	479767.42	2217601.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	479773.52	2217612.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	479776.73	2217618.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	479786.04	2217634.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	479790.77	2217641.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	479807.15	2217667.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	479817.46	2217679.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	479824.67	2217693.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	479838.34	2217714.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	479849.9	2217734.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

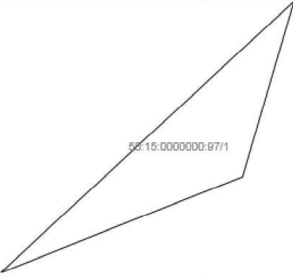
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2020 № 99/2020/340243283				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:97	
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	479855.14	2217740.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

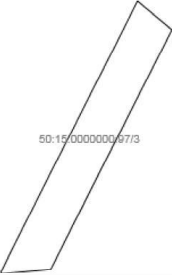
<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2020 № 99/2020/340243283				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:97	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: <u>50:15:0000000:97/1</u>	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.




Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:97/3</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:15:0000000:97/4</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
28.07.2020 № 99/2020/340243283		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	19	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-АД № 791457 от 07.02.2013
3	16457	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929, Доверенность № 846 от 05.12.2015
4	1381	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130, Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2020 № 99/2020/340243283				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479573.49	2218027.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218036.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.36	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217840.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:97</b>		
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
70	479488.36	2217693.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479599.97	2218027.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.03	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				
полное наименование должности			подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>28.07.2020 № 99/2020/340243283</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:15:0000000:97</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479573.49	2218027.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218036.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.36	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217840.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340243283				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97		
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
70	479488.36	2217693.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479599.97	2218027.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.03	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				
полное наименование должности			подпись	ФГИС ЕГРН
				инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
28.07.2020 № 99/2020/340243283				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479573.49	2218027.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218036.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.36	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217840.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



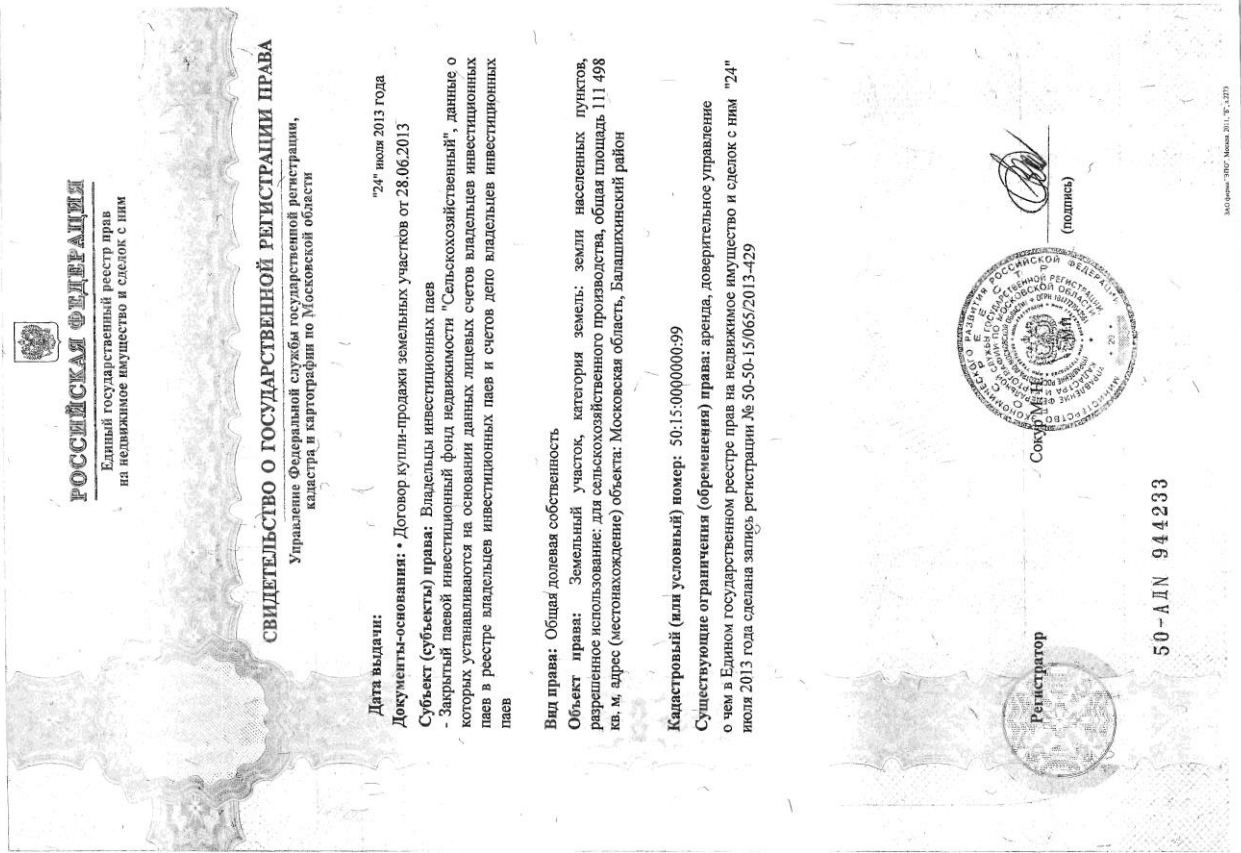
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.07.2020	№ 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97		

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
70	479488.36	2217693.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479599.97	2218027.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.03	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предшлющие номера:	50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011			
5							
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 42528 +/- 72 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91435.20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2
<b>Сведения о правах:</b>							
15	Правообладатель		Вид права		Особые отметки		
Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"		Собственность					
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:						

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:95	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>						
4						
5	Масштаб 1:4500					
Условные знаки:						

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:95	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	—	весь	Аренда		Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"	

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## Финансальный федеральный государственный бюджетный учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393325

04.04.2015 № ИСД-1/2015-393362		2		Лист № 1		3		Всего листов: 3									
1		Кадастровый номер 50:15:0000000:97															
4		Общие сведения															
4		Предшлющие номера: 50:15:0000000:34				6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011									
5		—															
7		Местоположение: Московская область, Балашихинский район															
8		Категория земель:															
8.1		Земли сельскохозяйственного назначения		Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов		Земли лесного фонда		Земли водного фонда		Земли запаса		Категория не установлена	
8.2		—		весь		—		—		—		—		—		—	
9		Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства															
10		Фактическое использование/характеристика деятельности: —															
11		Площадь: 181096 +/- 149 кв. м		12		Кадастровая стоимость (руб.): 389356.40		13		Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15		14		Система координат: МСК-50, зона 2			
15		Сведения о правах:				Вид права				Особые отметки							
		Правообладатель				Собственность				—							
		Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"															
16		Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34.															
17		—															
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1		Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93											
				18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела:											
				18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:											

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:4500	Условные знаки: —			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	I	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

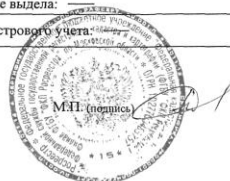
(наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предшлющие номера:	50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011			
5							
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 111498 +/- 117 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 239720.70	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2
<b>Сведения о правах:</b>							
Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"		Собственность					
15							
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:						

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
<b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b>						
№ п/п		Описание зоны				
1		2				
16	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"" <sup>***</sup> , 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"" <sup>***</sup> , 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:99	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:3500				

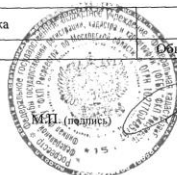
И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:99	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

# ДОГОВОР № 4 аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрывающее акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004082800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225 БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1037746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 005346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 4070281038050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:**

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;

- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за Объекты составляет 13700 (Тринадцать тысяч семьсот) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ, и состоит из:

- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-95, в размере 2600 (Две тысячи шестьсот) рублей;
- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 181096 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-97, в размере 11100 (Одиннадцать тысяч сто) рублей;

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объектов не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отлавливать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ



Акт приема-передачи

по договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрывающее акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилорук Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Оршинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000/95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;

- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000/97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-Оршинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор Б.А. Дилорук	Генеральный директор А.Г. Горганов





3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ЗАО Агротехника «Первое Мая»  Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;  ИНН 5001000588, КПП 500101001,  ОГРН 1025000514967  Банковские реквизиты:  СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,  р/с: 40702810838340100693,  к/с: 301018104000000000225,  БИК: 044525225</p>	<p>ООО «Пятый Квартал»  Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  ИНН 7703540034, КПП 770301001,  ОГРН 1057746093943  Банковские реквизиты:  СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  Марьинорошинское ОСБ №7981 г. Москва,  р/с: 40702810538050108696  к/с: 301018104000000000225  БИК: 044525225</p>
<p>Директор    </p>	<p>Генеральный директор    </p>

экземпляр/counterpart  
 ООО «УБ «Эверест Эссет Менеджмент»  
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
 к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г.

г. Москва

«20» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Приняты доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоновко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 181096 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000:97, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, и на земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:95, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемые в совокупности – «Земельные участки», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1, ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что несвоевременно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода

права собственности на Земельные участки, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»  
местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 и ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Алуфриев Владимир Вячеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Энергет Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крылатский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000821, БИК 644525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Едлохвиной М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитийКвартал»  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 25, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марининское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



# ДОГОВОР № 5 аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрываете акционерное общество «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044523225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 105774603943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленогородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810838340100696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044523225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:**

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутных или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 6820 (Шесть тысяч восемьсот двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и приобщенных к нему;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ



8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
ЗАО Агрофирма «Первое Мая»	ООО «Пятый Квартал»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967	Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
Директор  /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор  /А.Г. Гортанов/



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

№ 50-50-15/10-2017-238

Дата регистрации: 14.04.2017

Регистратор: М. Н. Сокури

М. Н.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967</p> <p>Банковские реквизиты: СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225</p>	<p>ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943</p> <p>Банковские реквизиты: СВЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Мариноворожское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225</p>
<p>Директор Б.А. Дилорук</p>	<p>Генеральный директор А.Г. Горганов</p>

инвестmap/counterpart  
 ООО «ИЭ «Эверест Эсст Менеджмент»  
 Russian Asset Management LLC

# Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (имеющая на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евадокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 5, от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 111498 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000-99, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемый – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.



7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»  
местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Ануфриев Владимир Вячеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Кривенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, датированной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евакимовой М.И., зарегистрированной в реестре № 1Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Маринорожниковское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитонович Сергей Александрович





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

28.09.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:15:0000000:98

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 403 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/015-50/015/004/2015-2185/2



Сокур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Сокур М. Н.

50-БА 641360

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 10403 +/- 36 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 224080.62				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Вид права Собственность	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: Сведения о зонах прилегают на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:15:0000000:34		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"23" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000-98	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий					
№ п/п.	Описание зоны				
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ГЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ГЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
4	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.				

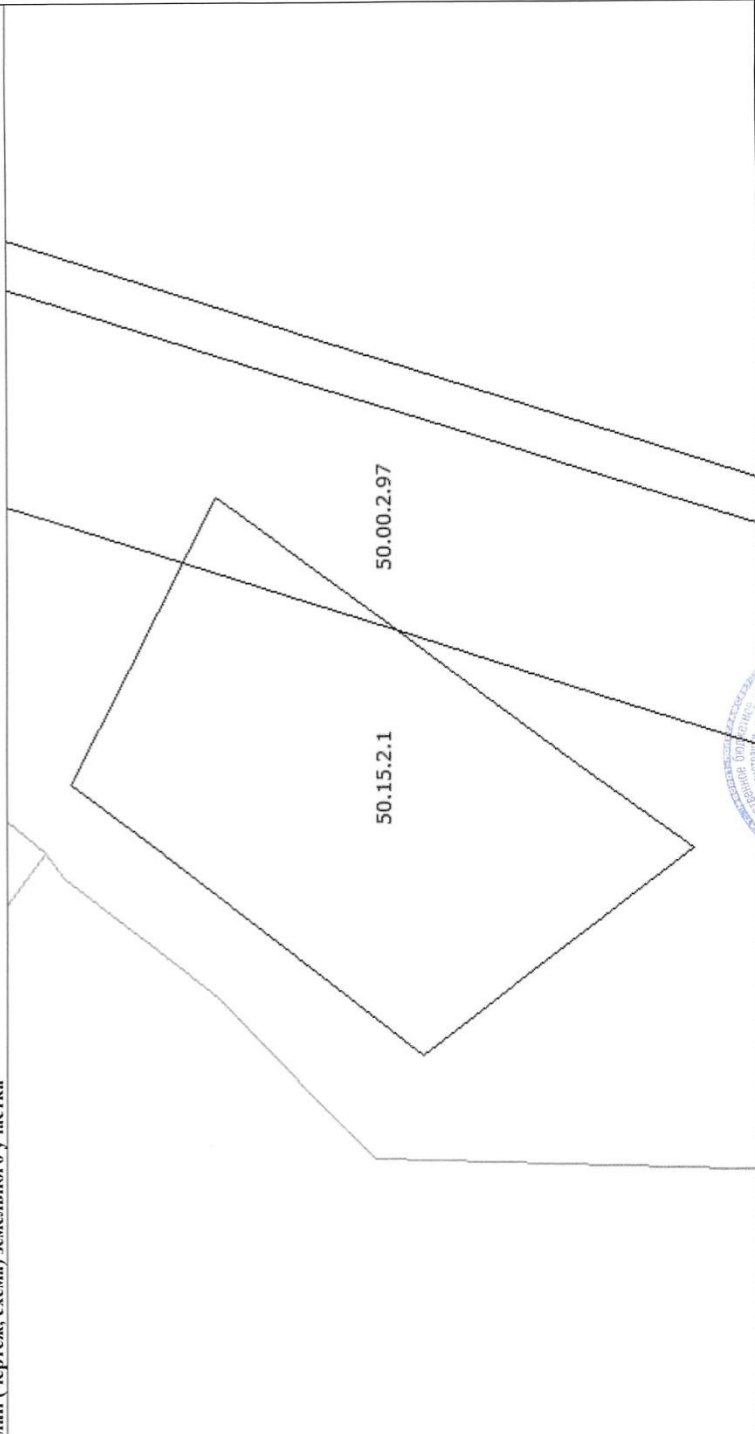
И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:1500				Условные знаки: —

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)





**ДОГОВОР**  
**аренды недвижимого имущества**

Московская область, Балашихинский район

«23» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «**ПятыйКвартал**» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»**, номер и дата государственной регистрации права: № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для **сельскохозяйственного производства**, в том числе для **выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовки сена и/или сенажа**.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2*0,3*K/12)/100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ



6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

#### 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:** ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642

**Арендатор:** ООО «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр.счет: 30101810400000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава





**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, помещение 36

Тел: (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru

ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -140623-01

от 14 июня 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 272 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. входят в состав активов Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:151032; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98 сданы в аренду на условиях, указанных в предоставленных договорах аренды. Договоры аренды земельных участков с вышеуказанными кадастровыми номерами действуют в настоящее время.

Соглашения о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключались в соответствии с п. 3.7.8.3 Инструкции о порядке контроля специализированного депозитария за процессом передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом другой управляющей компании (редакция 3), утвержденной приказом от 14.08.2015 г № 14.08/2-О.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»



Е.В. Борзова



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo Garant.ru](http://www.energo Garant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Директор Департамента  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.  
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка  
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.  
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Владимир Владимировичу  
в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском  
государственном техническом университете  
«МГТУ им. Н.Э. Баумана»  
по программе профессиональной переподготовки  
специстов по специальности «Бенч-  
маркетинг предприятий (бизнес)»  
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Владими  
Владимир Владимирович (фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
статистических предприятий (бизнеса)

Город Москва 1000 2012

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Владимир Владимирович (подпись)  
Директор (подпись)

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное агентство по образованию  
Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана  
Институт повышения квалификации и переподготовки специалистов

МФЧ Гомола, 1996



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

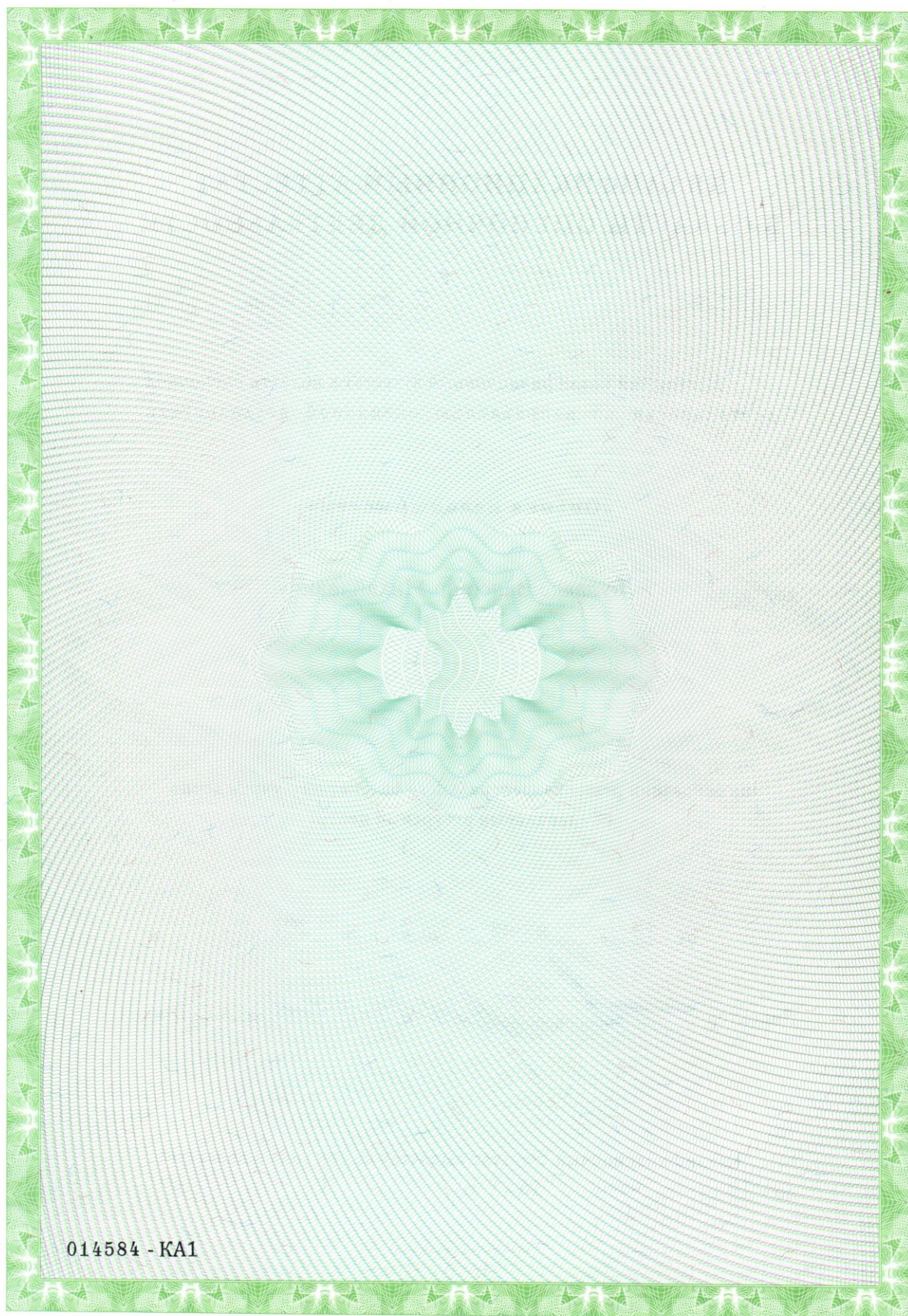
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.







Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R3612  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ.****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления 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;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной 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);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

**СТРАХОВАЯ СУММА**

10 000 000 руб. 00 коп.  
(Десять миллионов рублей 00 копеек)

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

5 000 руб. 00 коп.  
(Пять тысяч рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**

0,05% от страховой суммы.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ  
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» мая 2023 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ:**

с «24» мая 2023 г.

по «23» мая 2024 г.

**Особые условия страхования:** лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 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).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:****Страховое акционерное общество «ВСК»**

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

**От имени Страховщика:**

**ВСК**  
М.П. [подпись]  
[подпись] /А.С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «10» мая 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
282 (Двести восемьдесят две) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.