Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-284

от 14 августа 2023 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 23 (Двадцати трех) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	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»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (объектов) 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
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 284 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	14 августа 2023 г.
Дата составления отчета:	14 августа 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	6
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	10
1.3. Сведения о заказчике оценки	11
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	11
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»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	12
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	12
1.8. 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	14
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	15
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	16
1.11. Методология определения справедливой стоимости	16
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	20
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	23
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	39
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	39
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	40
3.1. Общие положения	40
3.2. Анализ рынка недвижимости	40
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	96
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	96
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	98
5.1. Общие положения	98
5.2. Основные понятия оценки	98
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	99
5.4. Согласование результатов оценки	106
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	107
6.1. Выбор подходов и методов оценки	107
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	109
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	147
6.4. Согласование результатов оценки	159
VII. ВЫВОДЫ	160
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	161
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	163
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	201

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 2 из 266

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» августа 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 284 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости – 23 (Двадцати трех) самостоятельных земельных участков, входящих 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 объектом (объектами) оценки, представлены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	земли	для индивидуального жилищного строительства и

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
			населенных пунктов	размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Оценка проведена по состоянию на 14 августа 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 и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «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 и ограничений.

Указанный отчет об оценке 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. 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 объектов недвижимости – 23 (Двадцати трех) самостоятельных земельных участков, 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:

108 816 000

(Сто восемь миллионов восемьсот шестнадцать тысяч)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 074 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	4 310 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 847 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 653 000

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 243 000
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	3 770 000
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	2 372 000
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	2 017 000
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	2 076 000
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	2 106 000
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	2 675 000
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 071 000
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	4 950 000
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 789 000
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 844 000
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 730 000
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 510 000
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 372 000
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 560 000
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	409 000
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	1 955 000
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 496 000
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 987 000

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).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 № 284 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 23 (Двадцать три) самостоятельных земельных участка, 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	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 012 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	3 851 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 935 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 139 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 295 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	1 843 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	2 120 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	2 005 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	2 063 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	2 093 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	2 659 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 143 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	5 010 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 848 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 903 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 788 000
17	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 565 000
18	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 404 000

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
	пунктов	и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения			
19	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 544 000
20	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	376 000
21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 000 000
22	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 554 000
23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 263 000

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	50:15:0071201:1514	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0071201:1515	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0071201:1182	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0071201:1293	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	50:15:0071201:1403	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	50:15:0071201:1204	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	50:15:0071201:1217	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
8	50:15:0071201:1242	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
9	50:15:0071201:1245	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
10	50:15:0071201:1246	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
11	50:15:0071201:1248	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
12	50:15:0071201:1368	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
13	50:15:0071201:1369	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
14	50:15:0071201:1370	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
15	50:15:0071201:1372	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
16	50:15:0071201:1373	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
17	50:15:0071201:1374	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
18	50:15:0071201:1399	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
19	50:15:0071201:1400	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
20	50:15:0071201:1402	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
21	50:15:0071201:1405	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
22	50:15:0071201:1407	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
23	50:15:0071201:1406	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 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 – 14.08.2023 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 – 14.08.2023 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.

Стоимость объектов оценки определяется:

- без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка (электричество, вода, канализация), инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости прав на подключение к газопроводу, включенной в цену предложения (цену Договора купли-продажи) для каждого земельного участка;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

- без учета стоимости заключения сделки (заключение Договора купли продажи) для каждого земельного участка;
- без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых).

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 неправомочных 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).

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 9 из 266

- 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 их стоимость.

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	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

	«ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

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	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. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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 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 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 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 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 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 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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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 экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), 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).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, 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».

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (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.

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных 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 одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. 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 объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. 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;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 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, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:

- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	не применяется	не использовался	1 074 000	1 074 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	не применяется	4 310 000	не использовался	4 310 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	не применяется	9 847 000	не использовался	9 847 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	не применяется	не использовался	13 653 000	13 653 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	не применяется	4 243 000	не использовался	4 243 000
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	не применяется	3 770 000	не использовался	3 770 000
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	не применяется	2 372 000	не использовался	2 372 000
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	не применяется	2 017 000	не использовался	2 017 000
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	не применяется	2 076 000	не использовался	2 076 000
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	не применяется	2 106 000	не использовался	2 106 000
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	не применяется	2 675 000	не использовался	2 675 000
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	не применяется	8 071 000	не использовался	8 071 000
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	не применяется	4 950 000	не использовался	4 950 000
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	не применяется	4 789 000	не использовался	4 789 000
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	не применяется	4 844 000	не использовался	4 844 000
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	не применяется	4 730 000	не использовался	4 730 000
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	не применяется	4 510 000	не использовался	4 510 000
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	не применяется	1 372 000	не использовался	1 372 000
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	не применяется	2 560 000	не использовался	2 560 000
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	не применяется	409 000	не использовался	409 000
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	не применяется	1 955 000	не использовался	1 955 000
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	не применяется	2 496 000	не использовался	2 496 000
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	не применяется	не использовался	19 987 000	19 987 000
	Итого					**108 816 000**

** - 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 полученной 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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), 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 (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- 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 (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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 и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

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 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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 объекта 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 объекта (объектов) оценки:

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

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Передаточный Акт к Договору купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество № КСТ-56 от 07.08.2023 г.	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
4	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-140823-01 от 14.08.2023	копия
5	Договора купли – продажи недвижимого имущества (используются в качестве объектов анализа и объектов-аналогов)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 31 (Тридцать один) самостоятельный земельный участок, входящий в состав активов Закрытого паевого

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 012 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	3 851 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 935 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 139 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 295 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	1 843 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	2 120 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	2 005 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	2 063 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	2 093 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	2 659 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 143 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	5 010 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 848 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 903 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 788 000
17	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 565 000
18	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 404 000
19	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 544 000
20	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	376 000
21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 000 000
22	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 554 000
23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 263 000

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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 ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (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.

1. Все объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде *доверительного управления*, что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

В соответствии со статьёй 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.

2. Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 имеют ограничения (обременения) права в виде Договора краткосрочной аренды земельных участков. Основные положения Договора краткосрочной аренды земельных участков представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд»
Период действия Договора аренды	с 12.12.2022 г. (Дополнительное соглашение от 13.12.2021 г.) на 11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют (п. 1.2. Договора).
Цель аренды	Для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения технических условий.
Ежемесячная арендная плата	3 000 руб. с НДС за все земельные участки

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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 каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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 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. При оценке объектов оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 учитывается тот факт, что на указанные земельные участки заключен Договор краткосрочной аренды.

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. 3.

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

(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 1.8.

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,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

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 объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
Все объекты, указанные в задании на оценку		земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

В табл. 7 представлено сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 7.

Сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	20
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	19
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	53
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	79
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	55
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	56
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Генеральный план поселка «Купавна Сити», в состав которого входят оцениваемые объекты, представлен на рис. 1.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Рис. 1. Генеральный план поселка.

Межевой план поселка «Купавна Сити» с кадастровыми номерами земельных участков представлен на рис. 2.

Рис. 2. Межевой план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 Л.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.

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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 отличии от любой другой зоны.	I

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 администрации, 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. 8.

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Сити». Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

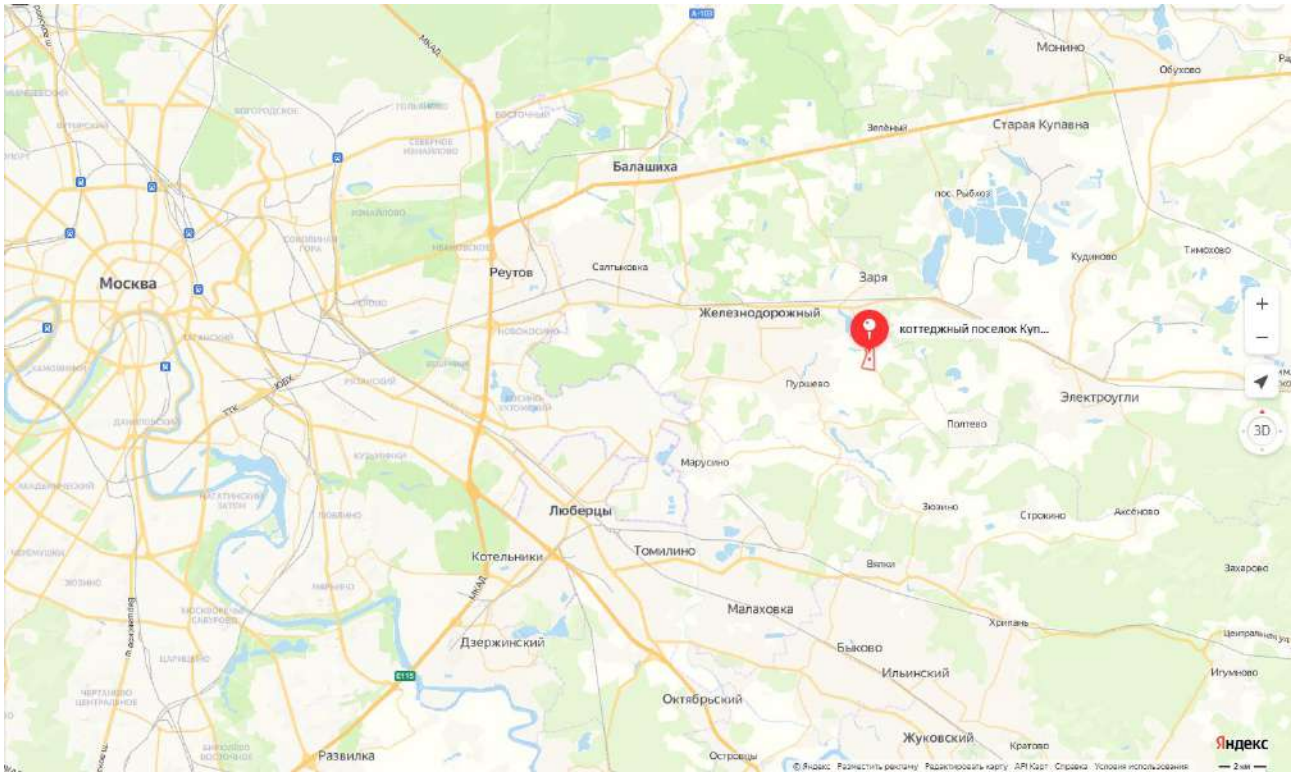


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

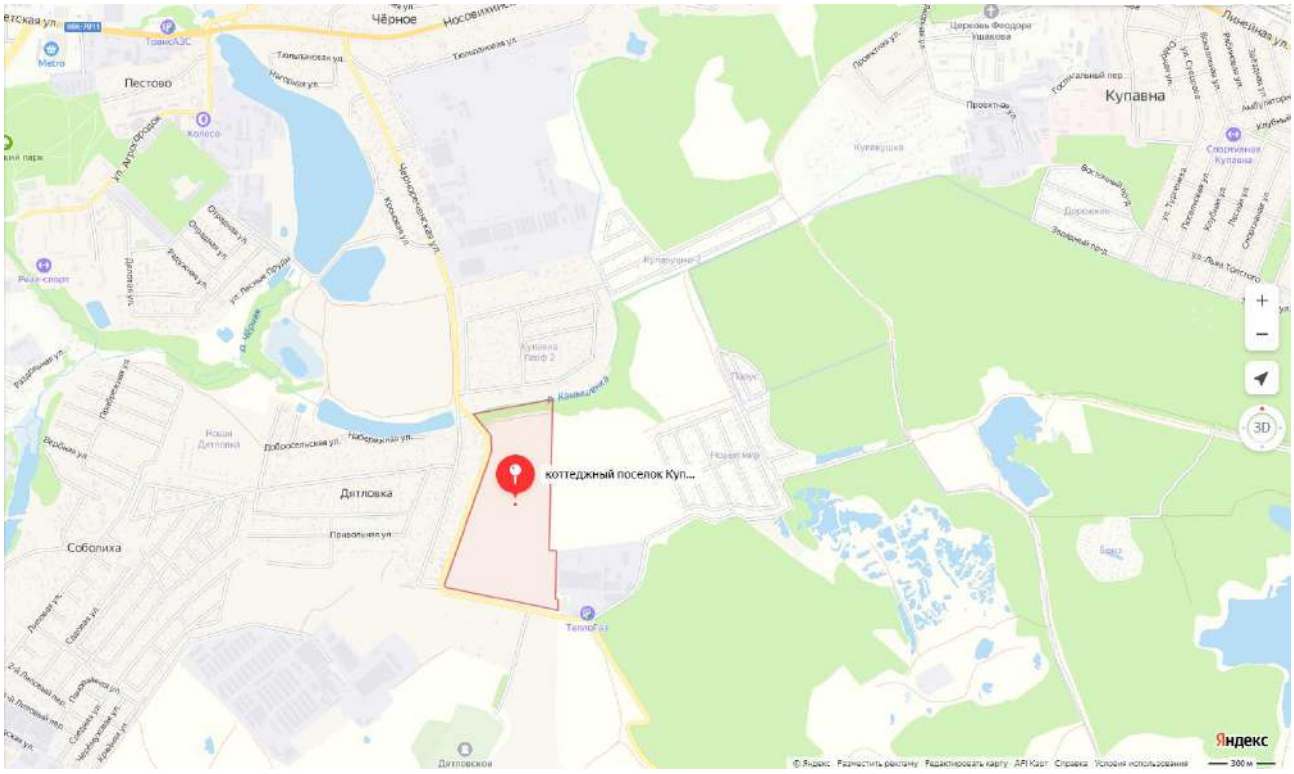


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- *<u>группа 1</u>* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

- ***группа 2*** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- ***группа 3*** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- ***группа 4*** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м».

В свою очередь ***группа 1***, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В издании 2022 года «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

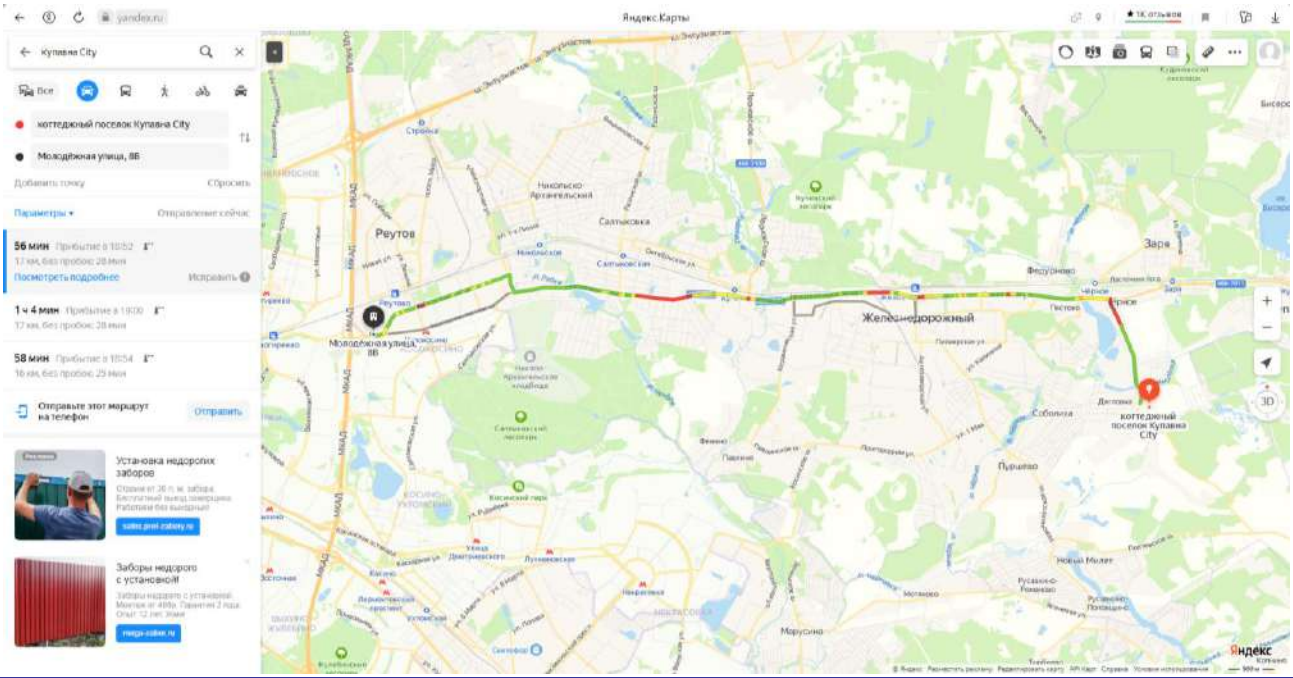
Таблица 9.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	20	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	19	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	53	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	79	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	55	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	56	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	5	1

Подтверждение информации об удалении поселка от МКАД



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. «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.

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. 10.

Таблица 10.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	внутренние дороги и проезды

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

Фотографии КП «Купавна City» представлены на фото 1-16.

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

Источник: 1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/gallery/photos/ 2. Результаты осмотра.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 приведены в табл. 5	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 и 50:15:0071201:1406 приведены в табл. 5	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Площадь, кв. м	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

2.4. 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.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. 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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

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

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	нет данных
Импорт товаров млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	нет данных
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июня 2023 г. (данные за июль 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, **ВВП по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +1,4% г/г** (+0,5% г/г к уровню двухлетней давности), при этом во 2 квартале ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 квартале. В июне рост составил +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA).

Предварительная оценка Росстата за 2 квартал 2023 г. будет опубликована 11 августа

2. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%.

3. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7%.

Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить **машиностроительный** и **металлургический комплексы** (+2,3 п.п.).

3.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

3.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%.

3.3. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%.

3.4. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%.

4. По итогам I полугодия 2023 г. **добыча полезных ископаемых** продемонстрировала темпы -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в **добывающем секторе** составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю.

5. Объём работ в строительстве по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +9,2% г/г (+8,9% г/г по итогам 5 месяцев). В июне рост составил +10,0% г/г (+13,5% г/г в мае), к уровню аналогичного месяца 2021 г. – также +10,0% после +16,5% месяцем ранее.

6. По итогам I полугодия 2023 г. объём **оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на +0,4% г/г (спад на -3,0% г/г по итогам 5 месяцев 2023 г.), в июне рост ускорился до +18,8% г/г после +14,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности снижение на -9,0%.

7. Сельское хозяйство за I полугодие 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%.

По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства **мяса** составил +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), **молока** +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), **яиц** +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г).

8. Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам I полугодия вырос на +1,8% г/г. В июне ускорение роста до +1,8% г/г после +0,1% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,2%. Основные причины – возобновлением роста грузооборота **железнодорожного транспорта** (+1,9% г/г после -0,8% г/г в мае) и ускорением роста грузооборота **автомобильного транспорта** (+7,4% г/г после +6,2% г/г).

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июне ускорился: +24,5% г/г после +22,7% г/г в мае. В месячном выражении темпы роста практически сохранились на уровне прошлого месяца: +1,9% м/м SA после +2,0% м/м SA в мае.

Справочно: Кредит экономике в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) вырос в июне на +19,2% г/г после +17,0% г/г в мае.

Корпоративное кредитование (нефинансовые организации + финансовые организации + ИП) в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,2% г/г после +27,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы составили +1,8% м/м SA (+1,9% м/м SA в мае).

Справочно: Рост корпоративного кредита в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +20,4% г/г (+18,2% г/г месяцем ранее).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +17,4% г/г по сравнению с +15,5% г/г в мае. С исключением сезонности рост на +1,8% м/м SA, как и месяцем ранее.

Справочно: Рост кредитного портфеля физических лиц в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +17,3% г/г (+15,4% г/г в мае).

10. Потребительская активность сохраняет уверенный рост – в плюсе все компоненты.

Оборот розничной торговли в июне с учётом сезонности вырос на +1,1% м/м SA после +1,8% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста ускорились до +10,0% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (-0,3% к июню 2021 г.).

Платные услуги населению в июне показали рост на +0,6% м/м SA после +0,5% м/м SA в мае. В годовом выражении +4,6% г/г после +5,7% г/г (+7,9% к июню 2021 г.).

Оборот общественного питания в июне вырос на +0,4% м/м SA после роста на +0,7% м/м SA в мае. В годовом выражении прирост оборота замедлился, но сохранил высокие темпы: +12,2% г/г после +22,4% г/г месяцем ранее (+19,4% к июню 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне вырос на +1,0% м/м SA после +1,5% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста практически не изменились и сохраняют высокий уровень: +8,8% г/г после +8,9% г/г в мае (+2,3% к июню 2021 г.).

11. В июне **инфляция** составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году 4,4% г/г (на 24 июля – 4,2% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне снизился на -0,9% г/г (-4,6% г/г в мае).

В целом по **промышленности** в июне 2023 г. цены соответствуют уровню прошлого года после снижения на -3,6% г/г месяцем ранее.

12. На рынке труда сохраняется позитивный тренд. В мае 2023 г. (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** заработная плата ускорила рост до +16,1% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – рост на +13,3% г/г после +10,4% г/г. За

январь–май 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,4% г/г, реальной заработной платы +6,0% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены вверх темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 квартала 2023 г. выросли на +5,0% г/г после +3,0% г/г в предыдущем квартале, **реальные располагаемые денежные доходы** увеличились на +5,3% г/г после +4,4% г/г в 1 квартале 2023 г. По итогам I полугодия 2023 г. рост на +3,9% г/г и +4,7 г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения. Также уточнены данные по внутригодовой динамике реальных денежных доходов в 2022 г., в т.ч. за 1 квартал 2022 г. в связи с корректировкой отдельных показателей банковской статистики. Оценка в целом по 2022 г. при этом сохранена.

Уровень **безработицы** в июне в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	**1,4**	**4,6**	**5,3**	**5,4**	**3,4 (3,3)[1]**	**-1,8**	**-2,1**	**-2,7**	**-3,5**	**-4,5**	**3,0**	**5,6**
Сельское хозяйство	**2,9**	**2,9**	**2,6**	**2,9**	**3,2**	**2,9**	**10,2**	**9,4**	**12,7**	**8,4**	**5,4**	**-0,4**
Строительство	**9,2**	**9,8**	**10,0**	**13,5**	**5,7**	**8,8**	**5,2**	**6,9**	**5,2**	**3,6**	**3,9**	**7,0**
Оптовая торговля	**0,4**	**12,5**	**18,8**	**14,5**	**5,0**	**-10,7**	**-16,7**	**-20,9**	**-23,8**	**-19,9**	**2,1**	**5,3**
Суммарный оборот	**2,1**	**8,3**	**8,8**	**8,9**	**7,3**	**-3,9**	**-3,3**	**-6,1**	**-6,2**	**-6,2**	**6,5**	**10,4**
Розничная торговля	**1,1**	**9,0**	**10,0**	**9,3**	**7,8**	**-6,9**	**-6,5**	**-9,6**	**-9,8**	**-9,6**	**4,8**	**7,8**
Платные услуги населению	**3,8**	**5,1**	**4,6**	**5,7**	**4,3**	**2,8**	**5,0**	**3,0**	**3,9**	**3,3**	**11,5**	**17,2**
Общественное питание	**14,7**	**17,0**	**12,2**	**22,4**	**16,9**	**12,2**	**7,6**	**10,6**	**5,3**	**2,1**	**12,7**	**26,8**
Грузооборот транспорта	**-2,5**	**-3,1**	**-1,7**	**-4,5**	**-2,9**	**-1,9**	**-2,3**	**-5,3**	**-5,1**	**-2,6**	**4,2**	**5,6**
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	**0,7**	**4,6**	**3,3**	**2,3**	**3,3**	**13,8**	**8,6**
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	**5,6**	**2,7**	**3,3/ 4,42[2]**	**2,5**	**2,3**	**8,6**	**11,9**	**12,2**	**14,4**	**16,9**	**11,5**	**8,4**
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,7	-5,6	0,0	-3,6	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-21,3	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,5	-4,6	-0,9	-4,6	-8,3	-4,2	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0[3]	-	-	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,4[3]	-	-	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	5,0	-	-	-	3,0[4]	-1,5	-0,6[4]	-4,3	-1,7	1,5[4]	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	**1пг23**	**II кв. 23**	**июнь.23**	**май.23**	**апр.23**	**I кв. 23**	**2022**	**IV кв. 22**	**III кв. 22**	**II кв. 22**	**I кв. 22**	**2021**
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,3	-	-	-	4,4[4]	-1,0	-0,2[4]	-5,3	0,0	2,0[4]	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,2	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,6	73,5	73,5	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,2	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,1	61,0	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,3	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценка Росстата)
[2] В мае / по состоянию на 26 июня
[3] Январь–май 2023 г.
[4] За периоды 2022-2023 гг. - предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 6.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**1,1**	**-1,7**	**1,9**	**3,1**	**-3,3**	**0,8**	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,2**	**11,3**	**13,1**	**12,8**	**8,0**	**1,1**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,8**	**5,8**	**5,3**	**7,2**	**4,8**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**8,0**	**7,9**	**12,6**	**4,0**	**1,2**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-5,8**	**-1,6**	**0,2**	**0,1**	**-4,8**	**-9,8**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,4**	**8,4**	**3,1**	**6,7**	**15,9**	**2,7**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**1,5**	**7,9**	**10,0**	**9,0**	**5,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**0,1**	**3,9**	**4,3**	**6,8**	**0,2**	**-5,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**
металлургический комплекс	**11,0**	**14,5**	**17,7**	**14,7**	**11,0**	**7,3**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**14,1**	**31,7**	**40,2**	**44,6**	**14,4**	**1,1**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**2,1**	**7,7**	**13,2**	**11,4**	**-1,3**	**-3,4**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,3**	**-0,4**	**1,8**	**-1,1**	**-1,4**	**-0,2**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,9**	**-1,7**	**3,0**	**-6,3**	**-1,2**	**-10,2**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 7.

	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Корпоративные кредиты	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	24,4	22,7	23,2	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/aa34c65db3d94bb6b969bc5ec975cd9c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_iyul_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2023 года

1. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

2. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее.

При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

2.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%

2.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

2.3. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту **производства химических веществ и продуктов**, а также **выпуска резиновых и пластмассовых изделий**, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

2.4. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

2.5. В I полугодии 2023 г. **в деревообрабатывающем комплексе** динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

3. По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти **добыча полезных ископаемых** составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост **добычи угля** (+1,2% г/г).

В июне динамика **добывающего сектора** составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 8.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**1,1**	**-1,7**	**1,9**	**3,1**	**-3,3**	0,8	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,2**	**11,3**	**13,1**	**12,8**	**8,0**	**1,1**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,8**	**5,8**	**5,3**	**7,2**	**4,8**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**8,0**	**7,9**	**12,6**	**4,0**	**1,2**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-5,8**	**-1,6**	**0,2**	**0,1**	**-4,8**	**-9,8**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,4**	**8,4**	**3,1**	**6,7**	**15,9**	**2,7**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**1,5**	**7,9**	**10,0**	**9,0**	**5,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**0,1**	**3,9**	**4,3**	**6,8**	**0,2**	**-5,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	**11,0**	**14,5**	**17,7**	**14,7**	**11,0**	**7,3**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**14,1**	**31,7**	**40,2**	**44,6**	**14,4**	**1,1**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**2,1**	**7,7**	**13,2**	**11,4**	**-1,3**	**-3,4**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,3**	**-0,4**	**1,8**	**-1,1**	**-1,4**	**-0,2**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,9**	**-1,7**	**3,0**	**-6,3**	**-1,2**	**-10,2**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам июня 2023 года (данные за июль 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2023 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2023 года

Наименование показателя	июнь 2023 г.	В % к		январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 года	маю 2022 г.		июнь 2022 г. в % к июню 2021 года	маю 2022 г.	январь – июнь 2022 г. в % к январю – июню 2021 г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	124,7	104,1	113,9	98,9[2)]	117,3[2)]	102,0[2)]
Объем отгруженных товаров собственного							

Наименование показателя	июнь 2023 г.	В % к		январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 года	маю 2022 г.		июнь 2022 г. в % к июню 2021 года	маю 2022 г.	январь – июнь 2022 г. в % к январю – июню 2021 г.
производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2611,4	150,7	124,4	133,8	134,1[2)]	117,1[2)]	140,5[2)]
обрабатывающие производства	418254,8	125,3	106,6	115,4	99,3[2)]	112,0[2)]	112,8[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	23111,3	104,2	88,9	112,6	110,7[2)]	96,4[2)]	102,1[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15079,6	140,7	100,2	121,3	86,3[2)]	88,7[2)]	109,1[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	59144,2	86,2	104,9	87,8	133,9[3)]	102,9[3)]	156,6[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	1078,1	91,1	105,8	72,4	140,3	117,9	225,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	320629,9	115,2	102,5	100,3	83,6	101,6	91,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	15465,9	131,5	100,3	120,1	90,9	112,2	93,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	66184,4	98,0	94,7	99,4	108,0	98,8	114,1
Индекс потребительских цен, %	x	105,8	100,3	107,9	117,6	99,8	116,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	13297	59,5	94,0	74,1	31,5	102,1	21,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)]							
номинальная, рублей	79272,0	118,0	100,7	113,8	106,3	98,2	111,4
реальная	x	112,0	99,95	105,0	89,3	97,9	96,0

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

[2)] Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

[3)] Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

[4)] С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5)] Данные приведены за май 2023 г., май 2023 г. к маю 2022 г., май 2023 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г., май 2022 г. к маю 2021 г., май 2022 г. к апрелю 2022 г., январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202023%20года»(1).pdf)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 участок (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 (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЛУЦЕНКО Р.

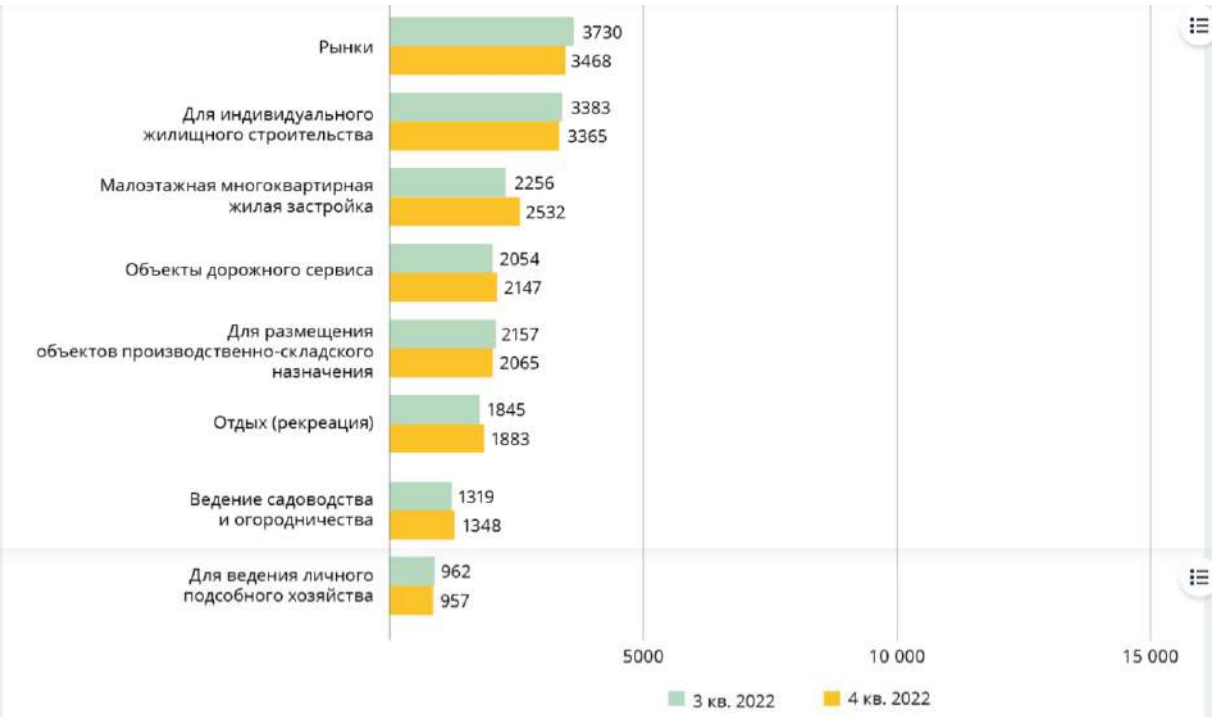
Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1073	10 500	2532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1030	28 985	8165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2602	28 812	6007	12%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4225	2%
Рынки	2440	5 400	3468	-7%
Общественное питание	3300	39 474	9943	-17%
Гостиничное обслуживание	3159	15 029	9647	-7%
Отдых (рекреация)	1040	11 440	1883	2%
Служебные гаражи	1696	11 299	5608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2065	-4%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3–4 кв.2022 г., руб./кв.м



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	744	1%	1143	2%	1009	-4%
Волоколамский г.о.	470	-5%	575	-3%	748	8%
г.о. Балашиха	5235	-1%	3604	-4%	6056	-1%
г.о. Бронницы	577	1%	864	7%	-	-
г.о. Воскресенск	504	-3%	549	-5%	443	-6%
г.о. Долгопрудный	5352	-3%	7292	8%	-	-
г.о. Домодедово	1639	7%	1051	4%	1671	1%
г.о. Дубна	445	-3%	1275	-9%	1177	-7%
г.о. Егорьевск	398	6%	817	-4%	420	-1%
г.о. Жуковский	1506	-9%	2133	1%	-	-
г.о. Зарайск	163	4%	368	-5%	244	2%
г.о. Ивантеевка	2087	-5%	-	-	-	-
г.о. Истра	3281	11%	3808	7%	2050	7%
г.о. Кашира	294	-2%	422	2%	312	-10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	542	13%	567	4%	462	-7%
г.о. Королев	5975	2%	6324	-8%	-	-
г.о. Красноармейск	960	5%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	1%	8913	-0,3%	6183	-3%
г.о. Лобня	2676	17%	3276	10%	2363	5%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1583	1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	379	2%	302	-7%
г.о. Луховицы	-	-	585	-3%	329	1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-3%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	4%	-	-
г.о. Мытищи	4809	0,3%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озёры	266	-4%	688	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	492	-2%	1168	6%	593	5%
г.о. Подольск	2939	-4%	3450	-5%	3691	2%
г.о. Протвино	409	-6%	278	1%	799	-6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	8%	220	2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	349	-3%	241	-4%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	355	3%	472	2%	524	-9%
г.о. Солнечногорск	1921	12%	2356	-2%	1438	1%
г.о. Ступино	546	-6%	1081	-2%	576	-2%
г.о. Фрязино	2220	8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3882	1%	11 183	-5%	8763	6%
г.о. Черноголовка	-	-	735	4%	702	16%
г.о. Чехов	780	2%	1222	1%	951	3%
г.о. Шатура	164	-12%	173	-2%	214	-9%
г.о. Шаховская	191	-6%	304	1%	238	2%
г.о. Щёлково	866	7%	878	-10%	1210	-10%
г.о. Электрогорск	609	4%	789	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-8%	920	4%	-	-

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	564	5%	1045	-8%	798	1%
Коломенский г.о.	570	-8%	598	-5%	343	1%
Ленинский г.о.	3589	-3%	2078	1%	3009	-4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	852	2%	1652	2%	1009	3%
Одинцовский г.о.	2487	1%	13 653	-1%	3710	1%
Орехово-Зуевский г.о.	336	4%	680	11%	387	-9%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2501	1%	2685	13%
Раменский г.о.	667	-3%	990	4%	1512	-5%
Рузский г.о.	997	7%	699	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	476	5%	640	-5%	695	9%
Талдомский г.о.	367	-11%	385	6%	301	-1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	12 598	82% (1)
Волоколамский г.о.	-	-	1030	-4%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 323	-8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3533	-6%	-	-	4149	-24%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 985	4%	28 092	6%

г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2249	-3%	7882	-3%	5707	-5%
г.о. Мытищи	6600	н/д	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	12 000	н/д	12 240	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1169	7%	-	-	4585	-8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	18 300	3%	6584	4%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	4545	-15%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	2563	1%	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4285	-6%	9579	-24%	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1602	7%	-	-	14 615	н/д
Одинцовский г.о.	10 500	77% (1)	-	-	17 490	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	4401	12%	-	-

Пушкинский г.о.	2880	3%	-	-	18 400	-5%
Раменский г.о.	2149	5%	-	-	3091	-18%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	3028	2%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	1945	5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	12 137	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	11 133	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3173	-5%	3000	н/д	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	7420	11%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	17 019	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	4670	-6%	-	-	12 037	-7%	-	-
г.о. Клин	2540	9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	15 617	-2%	-	-	3 934	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	7071	25%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	6867	6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6373	-9%	5400	29%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5563	8%	-	-	10 810	4%	-	-
г.о. Павловский Посад	1471	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3803	-8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7580	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3619	-8%	-	-	3300	3%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	2384	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	6607	-48% (1)	-	-
Дмитровский г.о.	4087	-3%	-	-	-	-	3159	4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
Можайский г.о.	2705	7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	3%	-	-	10 414	2%	-	-
Одинцовский г.о.	10 096	-1%	-	-	39 474	0%	15 029	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	9%	-	-	7361	н/д	-	-
Раменский г.о.	1197	-1%	4040	1%	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2440	-6%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	685	-2%	2160	-3%
Волоколамский г.о.	2539	-5%	-	-	-	-	563	13%
г.о. Балашиха	1234	6%	7341	4%	10 000	н/д	5384	-2%
г.о. Воскресенск	-	-	1696	3%	-	-	599	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3015	12%
г.о. Домодедово	3679	-4%	-	-	-	-	1455	-4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2717	-2%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	202	6%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 567	-13%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	2719	н/д
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	289	-18%
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	228	3%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	2505	-2%	3031	11%
г.о. Мытищи	1845	7%	3800	-2%	-	-	3506	26%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	2630	24%
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	339	6%
г.о. Солнечногорск	-	-	2205	-21%	5000	14%	-	-1
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	1219	-
г.о. Химки	-	-	3857	н/д	-	-	6189	-1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	3968	-12%	1299	13%
Дмитровский г.о.	-	-	3964	2%	-	-	1171	-2%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	514	3%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	7411	-15%	4556	3%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	272	-4%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	3986	н/д	1805	-4%
Одинцовский г.о.	11 440	-6%	-	-	20 197	-2%	8396	31%1
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	393	-42%2
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	-	-	3671	-1%
Раменский г.о.	-	-	3137	6%	3619	н/д	-	-
Рузский г.о.	1040	6%	-	-	-	-	1412	-4%
Сергиево-Посадский г.о.	6120	-14%	11 299	н/д	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей,сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3064	-2%	3931	2%	2355	2%
> 5 ≤ 10	1460	-1%	1737	-4%	1450	1%
> 10 ≤ 15	1152	3%	1906	-1%	1012	-3%
> 15 ≤ 30	1287	4%	4586	3%	702	-1%

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

> 30 ≤ 50	2876	-6%	9646	-5%	815	1%
> 50 ≤ 100	2939	9%	14470	-1%	807	3%
> 100 ≤ 300	394	-1%	5860	-2%	893	-5%
> 300 ≤ 500	1026	11%	2340	16%	84	-6%
> 500 ≤ 1000	625	7%	2317	4%	-	-
> 1000	2150	1%	915	1%	2693	9%
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	2402	7%	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	5767	44%(1)	-	-	6587	-5%
> 15 ≤ 30	7462	-10%	-	-	18 400	9%
> 30 ≤ 50	1376	-48%(2)	15 150	-15%	12 240	-5%
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	8305	-23%
> 100 ≤ 300	3720	-1%	15 183	5%	13 868	57%(3)
> 300 ≤ 500	6600	н/д	1030	-4%	8855	-5%
> 500 ≤ 1000	2648	-3%	9579	-24%	9711	-2%
> 1000	1073	7%	7882	-3%	4981	13%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей,сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	8872	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
> 5 ≤ 10	7068	-21%	-	-	7961	3%	-	-
> 10 ≤ 15	5604	13%	-	-	6607	-48%(1)	-	-
> 15 ≤ 30	7674	3%	3896	15%	16 932	-3%	9610	-8%
> 30 ≤ 50	5113	-4%	4040	1%	3934	н/д	-	-
> 50 ≤ 100	8082	-3%	3000	н/д	8804	-14%	-	-
> 100 ≤ 300	6588	-2%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	3103	-18%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	3435	3%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1370	-3%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	3800	-2%	6400	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	-	-	3964	2%	5248	-14%	2266	-2%
> 10 ≤ 15	6120	-14%	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	2352	-8%	4713	-(1)	7605	18%	5052	-1%
> 30 ≤ 50	11 440	-6%	-	-	-	-	3683	19%
> 50 ≤ 100	-	-	2205	-21%	3973	-11%	2231	-7%
> 100 ≤ 300	2539	-5%	3857	-33%(2)	10 318	-2%	2281	28%

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

> 300 ≤ 500	-	-	-	-	2117	-2%	2412	18%
> 500 ≤ 1000	-	-	7341	4%	-	-	2411	1%
> 1000	1785	3%	-	-	685	-2%	1786	-19%

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 9.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории **промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	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	21	13	11	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, 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 населенных 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.

01.07.2023

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda

Рис. 9. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2022 г. представлены на рис. 10.

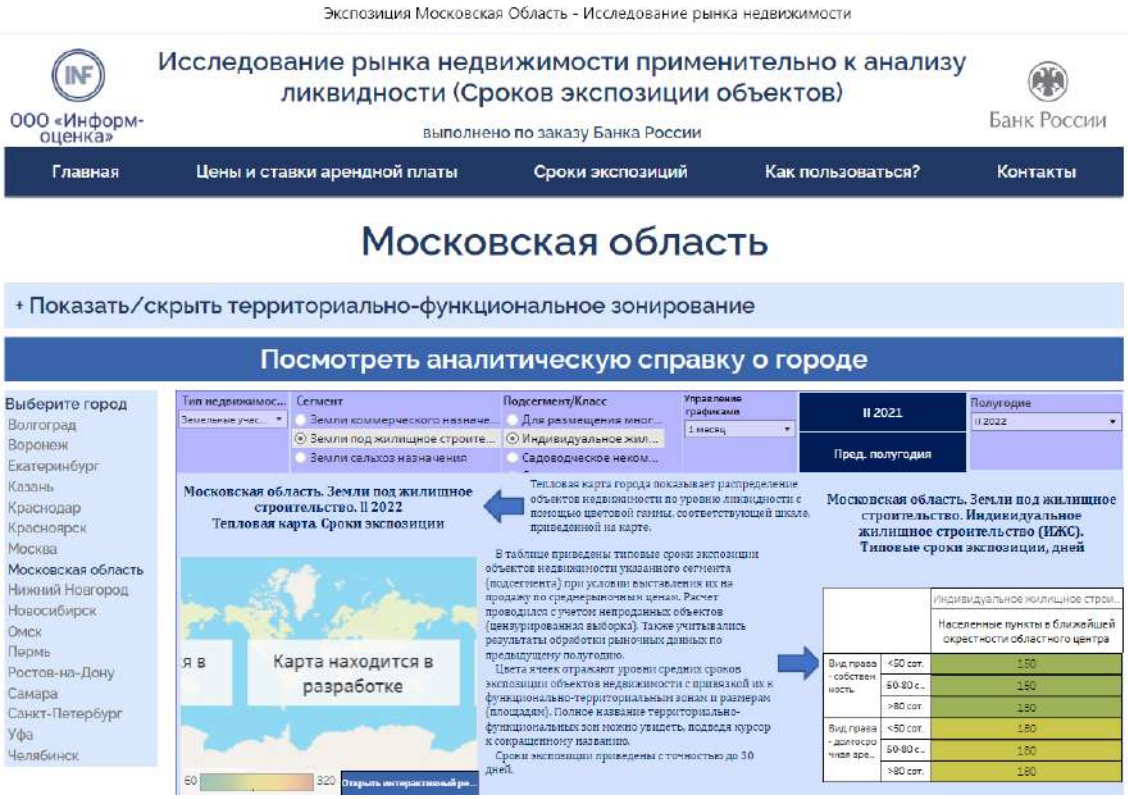


Рис. 10. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2022 г.

Источник: https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

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.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку 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 индустрию, передовую оборонную науку. 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, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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 внутриполитических 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 вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые 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, территории, обладающие природными ресурсами.

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

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20август.pdf

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: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. 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, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТстроительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды 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: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности 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 бизнеса и населения, устойчивость 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 стройматериалов, 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 строительства 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 комфортабельное 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 за собой 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. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), 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.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20август.pdf

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого 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 2022 года, 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 2022 года 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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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, оцениваемые объекты непосредственно связаны 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.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 16 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций и улучшений	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже и заключенных Договорах купли продажи (ДКП) объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. 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.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчѐтах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и сделки (заключенные Договора купли-продажи (ДКП)).

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 – 25. Подтверждение наличия и описание

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 65 из 266

объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 18.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	721,0	19	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 2	1 146,0	20	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 3	621,0	17	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 4	606,0	9	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 5	621,0	54	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 6	639,0	80	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 7	613,0	53	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 8	640,0	55	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 9	622,0	81	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 10	760,0	206	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 11	1 953,0	288	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 12	1 970,0	289	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 13	2 014,0	290	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная
Объект 14	2 014,0	291	коммуникации: газификация	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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 23.

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 24.

Данные о прочих 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 25.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	721,0	19	3 605 000	5 000	оферта
Объект 2	1 146,0	20	5 100 000	4 450	оферта
Объект 3	621,0	17	3 100 000	4 992	оферта
Объект 4	606,0	9	3 050 000	5 033	оферта
Объект 5	621,0	54	2 050 000	3 301	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-54 от 09.06.2023 г.
Объект 6	639,0	80	2 260 000	3 537	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-80 от 26.06.2023 г.
Объект 7	613,0	53	2 250 000	3 670	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-53 от 20.07.2023 г.
Объект 8	640,0	55	2 200 000	3 438	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-55 от 28.07.2023 г.
Объект 9	622,0	81	2 050 000	3 296	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-81 от 06.07.2023 г.
Объект 10	760,0	206	2 670 000	3 513	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-206 от 10.07.2023 г.
Объект 11	1 953,0	288	4 750 000	2 432	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-288 от 26.07.2023 г.
Объект 12	1 970,0	289	4 750 000	2 411	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-289 от 26.07.2023 г.
Объект 13	2 014,0	290	4 750 000	2 358	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-290 от 26.07.2023 г.
Объект 14	2 014,0	291	5 150 000	2 557	сделка - ДКП недвижимости № КСТ-291 от 26.07.2023 г.
			мин	2 127	
			макс	5 033	
			среднее	3 540	
			медиана	3 476	
			стандартное отклонение	1 013	

ДКП – Договор купли продажи

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 358 руб./кв. м до 5 033 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг (для объектов анализа №№ 1-4), но с учетом того, что в указанную цену входят:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

среднего давления).

Данная информация подтверждена письмом от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», копия которого представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	721,0	19	3 605 000	910 000	2 695 000	3 738
Объект 2	1 146,0	20	5 100 000	910 000	4 190 000	3 656
Объект 3	621,0	17	3 100 000	910 000	2 190 000	3 527
Объект 4	606,0	9	3 050 000	910 000	2 140 000	3 531
Объект 5	621,0	54	2 050 000	70 000	1 980 000	3 188
Объект 6	639,0	80	2 260 000	70 000	2 190 000	3 427
Объект 7	613,0	53	2 250 000	70 000	2 180 000	3 556
Объект 8	640,0	55	2 200 000	70 000	2 130 000	3 328
Объект 9	622,0	81	2 050 000	70 000	1 980 000	3 183
Объект 10	760,0	206	2 670 000	70 000	2 600 000	3 421
Объект 11	1 953,0	288	4 750 000	70 000	4 680 000	2 396
Объект 12	1 970,0	289	4 750 000	70 000	4 680 000	2 376
Объект 13	2 014,0	290	4 750 000	70 000	4 680 000	2 324
Объект 14	2 014,0	291	5 150 000	70 000	5 080 000	2 522
					мин	2 098
					макс	3 738
					среднее	3 125
					медиана	3 375
					стандартное отклонение	567

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат)) в интервале от 2 324 руб./кв. м до 3 738 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг (для объектов анализа №№ 1-4) и без учета цены дополнительных платежей (затрат) в виде:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу среднего давления).

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

3.2.4. 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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 уравновешивании 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 в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

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. 28.

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 70 из 266

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты 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
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферты, заключенные сделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, но имеются участки, отведенные под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 613 до 54 176 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»; «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»; «более 10 000 кв. м»)*	*от 606 до 2 421 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади*	*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 и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*<u>для оферт</u>: коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки; <u>для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):</u> коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- форма объекта	*относительно*	*относительно*	*Отличия*	*Идентичны для всех*	*1. Исследование влияния*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты 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
	правильная (трапециевидная); вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) для участков, отведенных под дорожную инфраструктуру	*правильная (трапециевидная)*	*существенные, требуется корректировка*	*объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*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 не возможно. 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 не возможно. 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 не возможно. 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные представленные в табл. 28 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельных участков, отведенных под дорожную инфраструктуру и КПП);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций и улучшений (физическая характеристика);
- форма объекта (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):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 14 объектов. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния[2] указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается весьма высокое значение корреляционной зависимости (-0,92).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывает влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

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.

1. 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. Полная версия. 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. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные **по результатам экспертного опроса.**

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
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
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
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	0,75	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
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
- Земельные участки под ИЖС			
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
Земельные участки под объекты рекреации			
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	0,79

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

[2] Степень связи по таблице Чеддока — Значение коэффициента корреляции:
слабая — от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная — от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная — от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая — от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая — от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 30).

Таблица 30.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

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

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,80	0,91	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,99	**0,96**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,81	0,97	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,89	**0,75**
5	Для других целей	0,68	0,97	**0,82**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	**0,81**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,98	**0,88**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	**0,40**

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3199-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

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. Полная версия. 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. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Значения скидок на торг на активном рынке

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%

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	8,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,6%	15,6%

Таблица 108. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,6%	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,3%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Таблица 109. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,6%	6,4%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	3,9%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,5%	12,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%

Таблица 111. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,9%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%	10,9%

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112 . Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	6,7%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,8%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,8%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116 . Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	4,8%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	5,9%	19,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,5%	13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,0%	16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7%	11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1%	15,1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,2%	6,0%	16,3%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3%	11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,1%	14,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 121. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,9%	24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	11,1%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4%	15,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 122. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,3%	15,3%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2023 г.	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	5-9% (7%)	10-13% (11,5%)	6-10% (8%)	10-13% (11,5%)	8-9% (8,5%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)
г. Москва в мае 2023 г.	4-6% (5%)	5-10% (7,5%)	5-6% (5,5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	9-13% (11%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

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. 34.

Таблица 34.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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 12. 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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку	Объект-аналог: Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки: Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку	Объект-аналог: Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки: Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилую застройку	Объект-аналог: Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки: Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,82	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под объекты рекреации	Объект-аналог: Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки: Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

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.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 35.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 35.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под индустриальную застройку	Объект-аналог: Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

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

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под коммерческую застройку	Объект-аналог: Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

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

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки: под жилую застройку	Объект-аналог: Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

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.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; 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.

1. 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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]												
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

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
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	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,48	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,68	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
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	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,85	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.		аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75	
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	
	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	
	170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области[4]												
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	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
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	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн.человек.

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек[5]												
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	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,88	1,92
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек												
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	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
	50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
	100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
	200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
	300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
	400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
	500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
	600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
	900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек

Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн.человек.

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек[3]

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	1,85
	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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек

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	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек

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	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,39	1,45	1,52	1,57
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек

Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,86	1,95	2,01	2,07	2,13
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

[5] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Земельные участки г. Москва

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

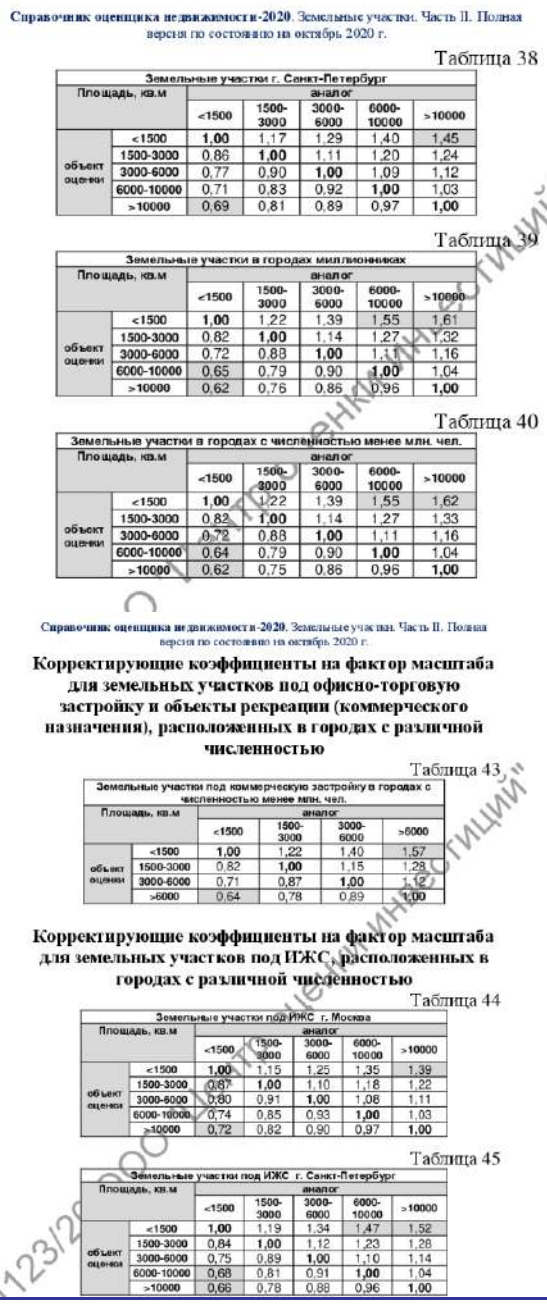
Таблица 37

Земельные участки Московская область

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

[6] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	**1,00**	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	**1,00**

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	**1,00**	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	**1,00**

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	**1,00**	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,95	**1,00**

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	**1,00**	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	**1,00**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ИЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	**1,00**	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	**1,00**	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	**1,00**	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	**1,00**

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	**1,00**	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	**1,00**	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	**1,00**	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	**1,00**

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	**1,00**	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	**1,00**

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	**Коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

Подтверждение информации

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

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

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

b– коэффициент активности рынка;

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

01.07.2023

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

1. Вышеуказанные 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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, 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)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

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
г. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
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	0,98	0,87	1,00

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,55	0,77
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,97	0,86	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,71	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,66	0,87
города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,71	0,93
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,65	0,96

Таблица 61 (продолжение)

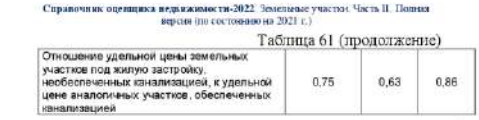
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	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	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,68	0,57	0,79
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,65	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,78	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,65	0,87

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
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	0,83	0,68	0,99
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)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог: Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки: Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
Объект оценки: Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
Объект оценки: Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
Объект оценки: В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
Объект оценки: Э,Г	43%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
Объект оценки: Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Объект оценки: Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Объект оценки: Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог: Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т,Э, Г, В, К, Комм)	Т, Комм
Объект оценки: Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%
Объект оценки: Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%
Объект оценки: Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
Объект оценки: В, К, Т, Комм	20%	2%	2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%
Объект оценки: Э,Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%
Объект оценки: Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%
Объект оценки: Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	2%	4%	0%	-15%
Объект оценки: Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 64

Коммуникации	Аналог: Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т,Э, Г, В, К, Комм)	Т, Комм
Объект оценки: Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
Объект оценки: Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
Объект оценки: Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
Объект оценки: В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
Объект оценки: Э,Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Объект оценки: Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
Объект оценки: Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
Объект оценки: Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог: Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т,Э, Г, В, К, Комм)	Т, Комм
Объект оценки: Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Объект оценки: Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-18%	-32%
Объект оценки: Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
Объект оценки: В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Объект оценки: Э,Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Объект оценки: Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Объект оценки: Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Объект оценки: Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3.Под жилую застройку (МЖС)	4.Под жилую застройку (ИЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (об'екты придорожного сервиса)
Электроэнергия	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	15,2%	14,8%	15,0%	17,5%
Остальное (В,К,Т,Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	13,2%	13,8%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 40.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов

Таблица 59[16]

Под индустриальную застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
	Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
	Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
	В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
	Э,Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

[16] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60[17]

Под офисно-торговую застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
	Э,Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Таблица 61

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
	Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
	Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
	В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э,Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

[17] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62[18]

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
	В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
	Э,Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
	В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э,Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

[18] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64[19]

Под объекты придорожного сервиса		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
	Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
	Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
	В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
	Э,Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 41.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 41.

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт 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 при наличии технической возможности (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)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

01.07.2023

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.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные 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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,80
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,96	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,88 1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,82 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,83 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73 0,93

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

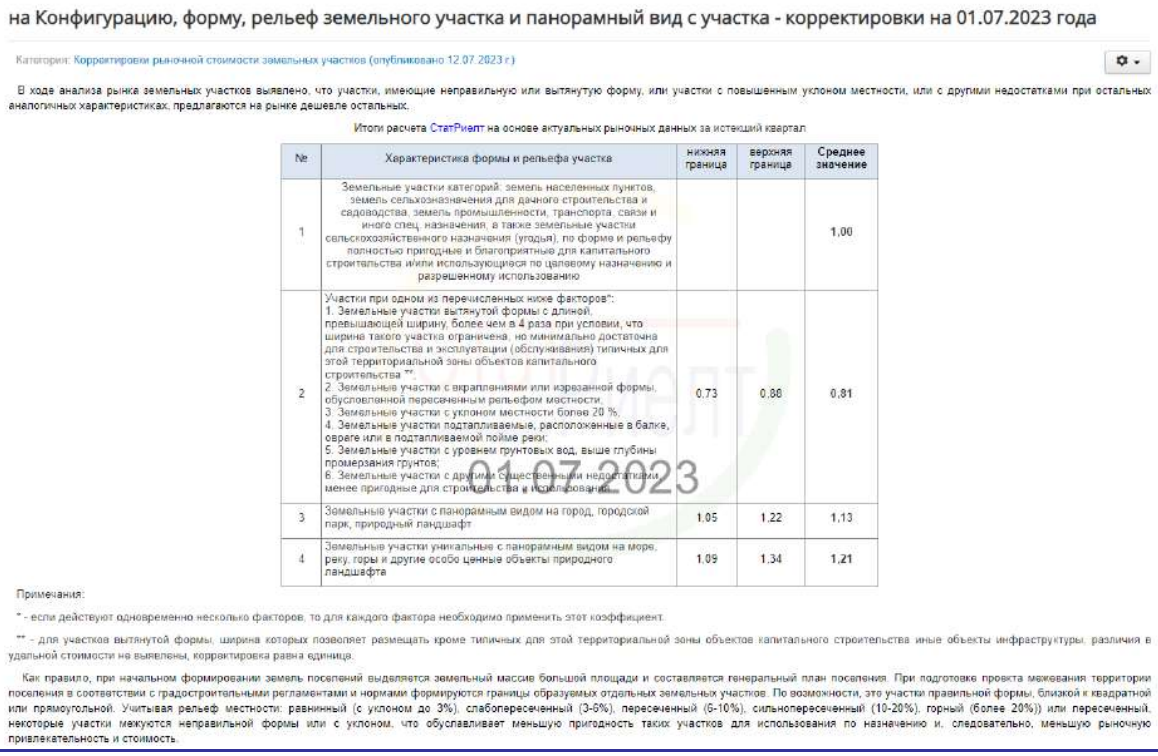
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 43).

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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 пересеченным 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	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Подтверждение информации



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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 пересеченным 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	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

01.07.2023

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяются земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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

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. 44.

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки**, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированными подъездными путями			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал,	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,81 0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76 0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,92	0,87 0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90 0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 0,94
4	города с населением 0,5- 1 млн. человек	0,86	0,81 0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92 1,00

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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.

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;
- на сайте https://statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 45, 46.

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
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	1,22	1,20	1,23
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	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[38]

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 1,31
2	Санкт-Петербург	–	– –
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 1,28

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130 . 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[40]

Таблица 132. 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 - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,33	1,16	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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

Таблица 133. 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 - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,15	1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

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.

Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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 вкрапленниками или изрезанной формы, обусловленной пересеченным 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.	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

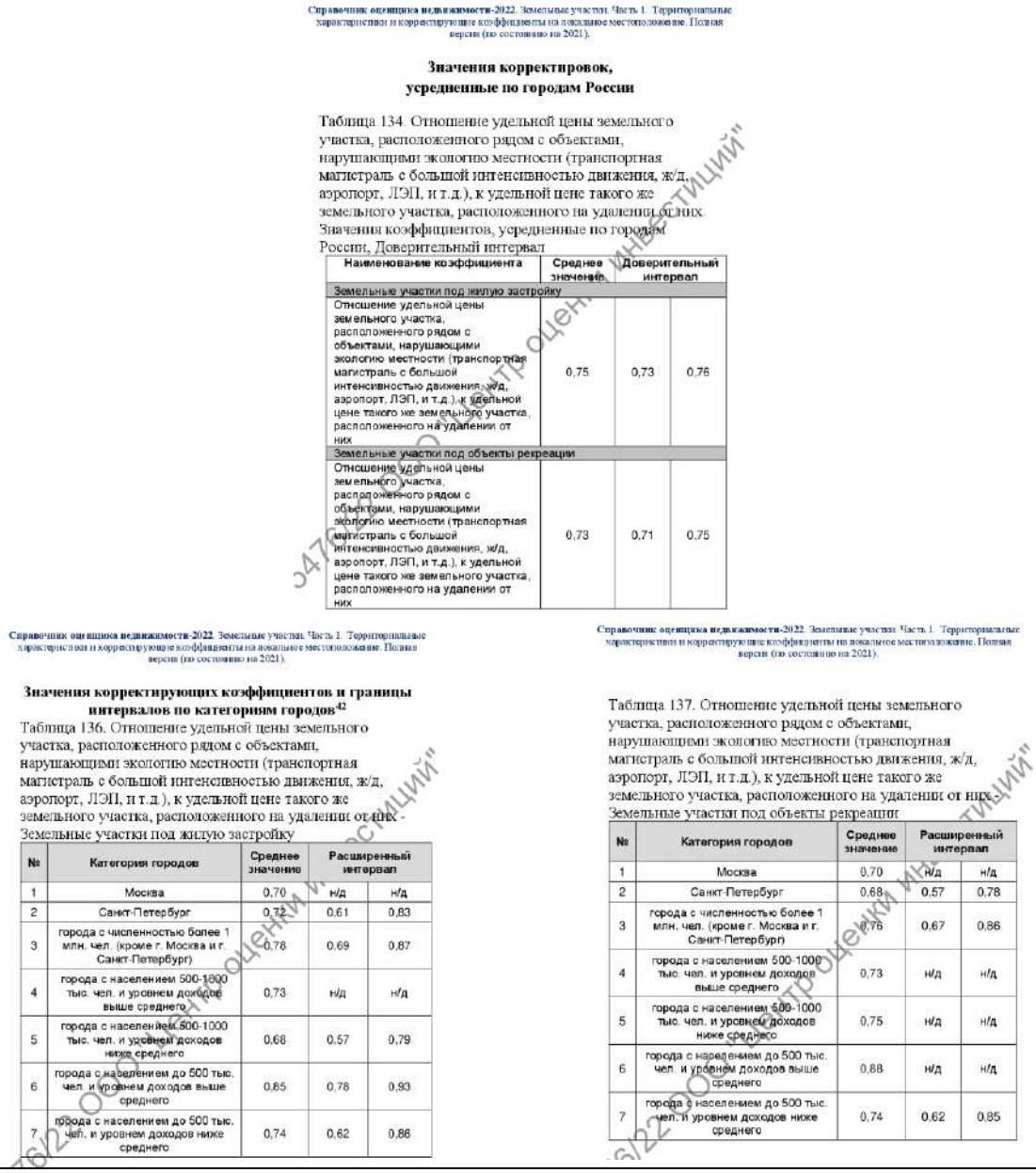
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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. 47.

Таблица 47.

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



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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[42]

Таблица 136. 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 - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,86

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

Таблица 137. 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 - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,57	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,85

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.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/;
- 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 благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 48.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 48.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру глухим забором (в зависимости от материала и качества: бетонным, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки**, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[38]

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 – 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 – 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 – 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	–	– – –

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 – 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 – 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	– – –
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 – 0,90

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

2. «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.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться 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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

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 уравновешивании 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 «ниже средней» - «низкая»». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 5 до 7 месяцев.

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 2022 года, 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 2022 года 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.

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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. 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 оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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 «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 96 из 266

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***, вид разрешенного использования – ***для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения***.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 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 представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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 (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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

Передано через Диалог 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n}(C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

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;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 104 из 266

- 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 105 из 266

- 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 оценки 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 поверочных 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, не имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки, не имеющих обременения в виде аренды

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.		
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
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 объекта (объектов) оценки, не имеющих обременения в виде аренды, используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных	Метод использовать	

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 108 из 266

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в аренду. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды, 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 корректировок

В данном разделе расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок проводится без учета обременений в виде аренды.

Полученная в данном разделе стоимость для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, в дальнейшем будет использоваться в доходном подходе, т.к. данные объекты имеют обременение в виде краткосрочной аренды.

При применении метода корректировок 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.;

$S_{зу}$ - 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 рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- *группа 1* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- *группа 2* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- *группа 3* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- *группа 4* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м».

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 110 из 266

В свою очередь ***группа 1***, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В издании 2022 года «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 52.

Таблица 52.

Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	2	1
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	20	1	1
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	19	1	1
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	53	1	1
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	79	1	1
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	55	1	1
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	56	1	1
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	3	1
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	2	1
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	2	1
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	2	1
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	2	1
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	2	1
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	3	2
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	1	1
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	1	2
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	3	2
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	3	2
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	5	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь». Отбирались объекты-аналоги в рамках соответствующего диапазона площади, но с различными площадями.

Необходимо отметить, что среди оцениваемых объектов есть земельные участки площадью, находящейся в диапазонах «до 1 500 кв. м», «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м», «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м» и «более 10 000 кв. м», в то время как площадь всех объектов анализа находится в диапазоне «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м». Исходя из этого, площадь выбранных объектов-аналогов также будет находиться в диапазоне «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», т.к. объектов-аналогов с большей площадью в данном коттеджном поселке, на дату оценки, не представлено.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 53-61.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	2 050 000	621,0	3 301
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	2 260 000	639,0	3 537
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	2 250 000	613,0	3 670
Объект-аналог 8	Объект анализа 8	2 200 000	640,0	3 438
Объект-аналог 9	Объект анализа 9	2 050 000	622,0	3 296
Объект-аналог 10	Объект анализа 10	2 670 000	760,0	3 513

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	2 050 000	621,0	3 301
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	2 260 000	639,0	3 537
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	2 250 000	613,0	3 670
Объект-аналог 8	Объект анализа 8	2 200 000	640,0	3 438
Объект-аналог 9	Объект анализа 9	2 050 000	622,0	3 296
Объект-аналог 10	Объект анализа 10	2 670 000	760,0	3 513

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 56.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 57.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 59.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Таблица 60.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	3 605 000	721,0	5 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	5 100 000	1 146,0	4 450
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	3 100 000	621,0	4 992
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	3 050 000	606,0	5 033
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	4 750 000	1 953,0	2 432
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	4 750 000	1 970,0	2 411
Объект-аналог 7	Объект анализа 13	4 750 000	2 014,0	2 358
Объект-аналог 8	Объект анализа 14	5 150 000	2 421,0	2 127

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
   - удаление от МКАД;
8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 61-68.

Таблица 61.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 09.06.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:							
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	*от 613,0 до 1 310,0 («до 1 500 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: и газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 116 из 266

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Продолжение табл. 61.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	Дата подписания ДКП 26.06.2023 г.	Дата подписания ДКП 20.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 28.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 06.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 10.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:							
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	*от 613,0 до 1 310,0 («до 1 500 кв. м»)*	*639,0 («до 1 500 кв. м»)*	*613,0 («до 1 500 кв. м»)*	*640,0 («до 1 500 кв. м»)*	*622,0 («до 1 500 кв. м»)*	*760,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 62.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 09.06.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	659,0 («до 1 500 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	606,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: и газификация	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Продолжение табл. 62.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	Дата подписания ДКП 26.06.2023 г.	Дата подписания ДКП 20.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 28.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 06.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 10.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:							
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	*659,0 («до 1 500 кв. м»)*	*639,0 («до 1 500 кв. м»)*	*613,0 («до 1 500 кв. м»)*	*640,0 («до 1 500 кв. м»)*	*622,0 («до 1 500 кв. м»)*	*760,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*коммуникации: и газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта*
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10	Результаты сравнения
							проводилась
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 63.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:										
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
										проводилась
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	*от 1 718,0 до 2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 64.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру (въездная группа (КПП))*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:										
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	*1 699,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 65.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:										
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	*3 603,0 и 4 396,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация ; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 125 из 266

Таблица 66.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:										
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	*3 191,0; 4 546,0; 5 804,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
- форма объекта	*вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта*
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 67.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
	коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	общественного и коммерческого назначения	
Местоположение:										
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	6 792,0 («от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»)	721,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	606,0 («до 1 500 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: газификация	коммуникации: газификация	коммуникации: газификация	коммуникации: газификация	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
экологию местности										

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 68.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Дата подписания ДКП 26.07.2023 г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:										
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*17*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	*54 176,0 («более 10 000 кв. м»)*	*721,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 146,0 («до 1 500 кв. м»)*	*621,0 («до 1 500 кв. м»)*	*606,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные*	*коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*коммуникации: газификация*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
	площадки - оплачиваются отдельно	площадки	площадки	площадки	площадки					
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 61 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 62 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Анализ данных представленных в табл. 63 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 64 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 65 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 66 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Анализ данных представленных в табл. 67 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 68 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

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)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену объектов-аналогов входят:

- для оферт:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

- для заключенных Договоров купли-продажи (ДКП):

- стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления в размере 70 000 руб., включена в цену Договора купли-продажи (в Договоре купли-продажи земельного участка указана цена земельного участка с учетом стоимости прав на подключение к газопроводу среднего давления).

то необходимо указанные цены затрат вычесть из цены предложений и сделок, так как оцениваемые земельные участки оцениваются без учета каких-либо коммуникаций и улучшений (дополнительных платежей (затрат)).

Таким образом, значение данной поправки для цен предложений, указанных в офертах (объекты-аналоги № 1-4) составляет (минус) 910 000 руб.

Значение данной поправки для цен, указанных заключенных Договорах купли-продажи, составляет (минус) 70 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 131 из 266

ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2023 г.	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	5-9% (7%)	10-13% (11,5%)	6-10% (8%)	10-13% (11,5%)	8-9% (8,5%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)
г. Москва в мае 2023 г.	4-6% (5%)	5-10% (7,5%)	5-6% (5,5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	9-13% (11%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов №№ 1-4 (оферты) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 12%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Для всех остальных объектов-аналогов значение данной поправки равно 0 (нулю), т.к. в расчетах используются цены заключенных сделок (подписанных Договоров купли-продажи).

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

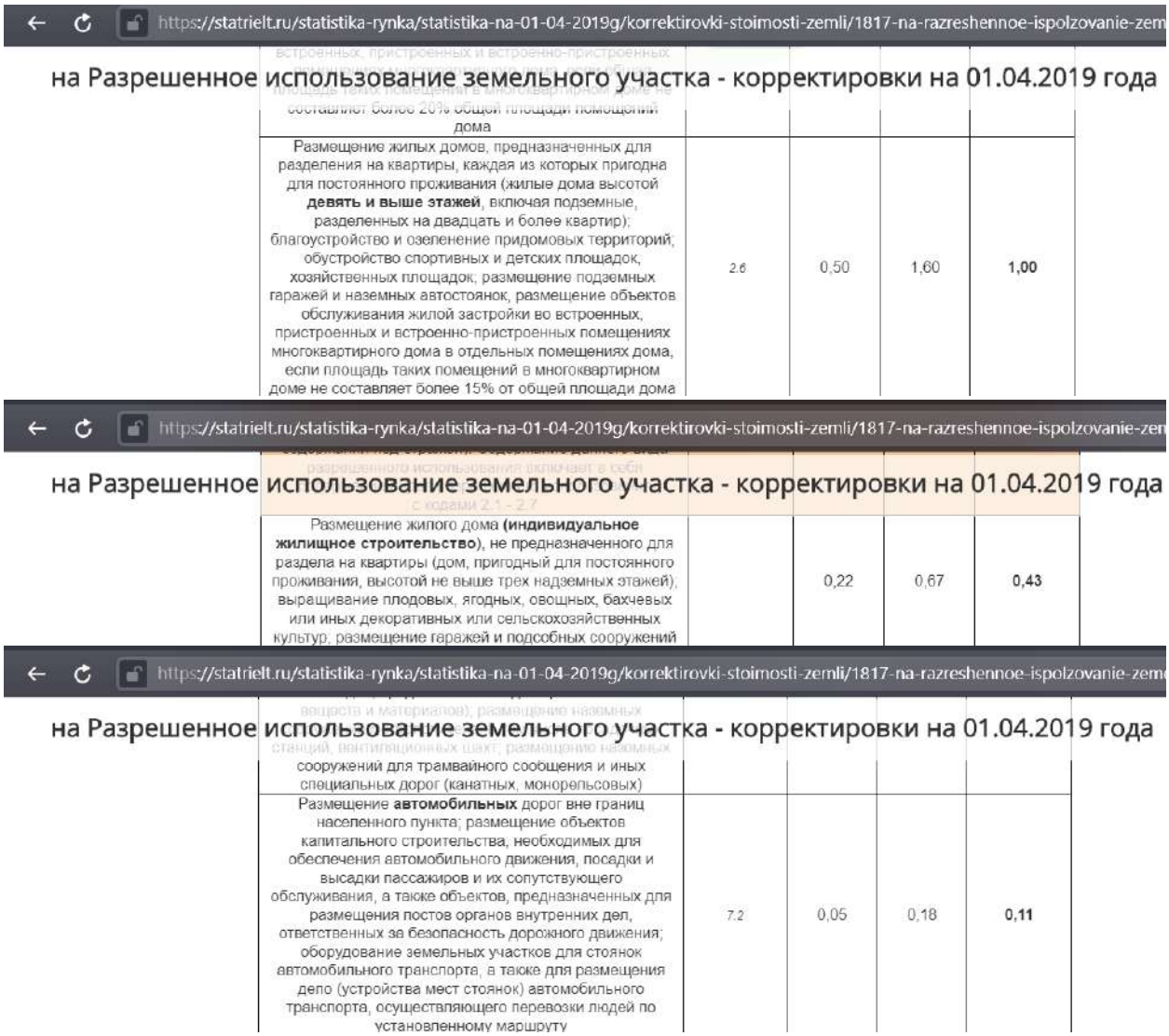
Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки (кадастровые номера):

- 50:15:0071201:1514 - используется в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка);
- 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407, 50:15:0071201:1406 - относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка),

то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных участков.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

дома				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой **девять и выше этажей**, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	0,50	1,60	**1,00**

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

Размещение жилого дома **(индивидуальное жилищное строительство)**, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	**0,43**

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)				
Размещение **автомобильных** дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2	0,05	0,18	**0,11**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка, прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), необходимо применять корректирующий коэффициент 0,11/0,43=0,26, что эквивалентно (минус) 74%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 5 групп, а именно:

- *<u>группа 1</u>* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 133 из 266

- *группа 2* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- *группа 3* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- *группа 4* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- *группа 5* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м»,

в то время, как площадь объектов-аналогов находится в диапазонах «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 1 не вводилась (равна 0), т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м), представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	1 146,0	-15

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
		(до 1 500 кв. м)	
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	621,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	606,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 5	от 1 500 до 3 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	0
Объект-аналог 6	от 1 500 до 3 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	0
Объект-аналог 7	от 1 500 до 3 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	0
Объект-аналог 8	от 1 500 до 3 000	2 421,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м), представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 3 000 до 6 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 2	от 3 000 до 6 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 3	от 3 000 до 6 000	621,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 4	от 3 000 до 6 000	606,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 5	от 3 000 до 6 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 6	от 3 000 до 6 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 7	от 3 000 до 6 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 8	от 3 000 до 6 000	2 421,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м), представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 6 000 до 10 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 2	от 6 000 до 10 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 3	от 6 000 до 10 000	621,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 4	от 6 000 до 10 000	606,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 5	от 6 000 до 10 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог 6	от 6 000 до 10 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог 7	от 6 000 до 10 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог 8	от 6 000 до 10 000	2 421,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5 (площадь более 10 000 кв. м), представлены в табл. 74.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Таблица 74.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5 (площадь более 10 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	более 10 000	721,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 2	более 10 000	1 146,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 3	более 10 000	621,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 4	более 10 000	606,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 5	более 10 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог 6	более 10 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог 7	более 10 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог 8	более 10 000	2 421,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки кадастровые номера: № 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407, 50:15:0071201:1406), которые относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму, т.к. их длина, превышает ширину, более чем в 4 раза, т.е. форами этих земельных участков «сильно вытянутая», в то время как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму.

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrielt.ru (см. табл. 75).

Таблица 75.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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 пересеченным 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	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21
Подтверждение информации				

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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 пересеченным 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	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 27% (коэффициент 0,73).

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 76-83.

Таблица 76.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	621,0	639,0	613,0	640,0	622,0	760,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	2 050 000	2 260 000	2 250 000	2 200 000	2 050 000	2 670 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	1 980 000	2 190 000	2 180 000	2 130 000	1 980 000	2 600 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
минимальное значение	3 104									
максимальное значение	3 556									
среднее значение	3 330									
стандартное отклонение	150									
вариация (отношение СКО к среднему значению)	5%									
отклонение min и max значения от среднего	7%									

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 77.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	621,0	639,0	613,0	640,0	622,0	760,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	2 050 000	2 260 000	2 250 000	2 200 000	2 050 000	2 670 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	1 980 000	2 190 000	2 180 000	2 130 000	1 980 000	2 600 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	855	836	807	808	829	891	925	865	828	889
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	855	836	807	808	829	891	925	865	828	889
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	624	610	589	590	605	650	675	631	604	649
минимальное значение	589									
максимальное значение	675									
среднее значение	632									
стандартное отклонение	28									
вариация (отношение СКО к среднему значению)	5%									
отклонение min и max значения от среднего	7%									

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 78.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 796	2 734	2 638	2 641	2 396	2 376	2 324	2 098
минимальное значение	2 098							
максимальное значение	2 796							
среднее значение	2 447							
стандартное отклонение	239							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	14%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 79.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	855	836	807	808	623	618	604	545
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	727	711	686	687	623	618	604	545
минимальное значение	545							
максимальное значение	727							
среднее значение	636							
стандартное отклонение	62							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	14%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 80.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 533	2 477	2 390	2 392	2 156	2 138	2 092	1 888
минимальное значение	1 888							
максимальное значение	2 533							
среднее значение	2 211							
стандартное отклонение	223							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	15%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 81.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	855	836	807	808	623	618	604	545
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	658	644	621	622	561	556	544	491
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	480	470	453	454	410	406	397	358
минимальное значение	358							
максимальное значение	480							
среднее значение	419							
стандартное отклонение	42							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	15%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 82.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на площадь, %	-30	-30	-30	-30	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 302	2 252	2 173	2 175	1 989	1 972	1 929	1 741
минимальное значение	1 741							
максимальное значение	2 302							
среднее значение	2 022							
стандартное отклонение	190							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	14%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 83.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	721,0	1 146,0	621,0	606,0	1 953,0	1 970,0	2 014,0	2 421,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 605 000	5 100 000	3 100 000	3 050 000	4 750 000	4 750 000	4 750 000	5 150 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-910 000	-910 000	-910 000	-910 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Скорректированная цена, руб.	2 695 000	4 190 000	2 190 000	2 140 000	4 680 000	4 680 000	4 680 000	5 080 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на уторгование, %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	2 396	2 376	2 324	2 098
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	855	836	807	808	623	618	604	545
Поправка на площадь, %	-32	-32	-32	-32	-20	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	581	568	549	549	498	494	483	436
Поправка на форму, %	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./кв.м.	424	415	401	401	364	361	353	318
минимальное значение	318							
максимальное значение	424							
среднее значение	371							
стандартное отклонение	36							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%							
отклонение min и max значения от среднего	14%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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 оценки 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 п. 2 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».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 5% до 10%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от*

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

7% до 15%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 84-91.

Таблица 84.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	3 289	3 217	3 104	3 107	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	449	439	423	424	0	0	0	0	0	0
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 735									
Веса	0,0824	0,083	0,084	0,084	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111	0,1111
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	271	267	261	261	354	381	395	370	354	380
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	3 290									

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 85.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	3 188	3 427	3 556	3 328	3 183	3 421
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	624	610	589	590	605	650	675	631	604	649
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 114	3 046	2 938	2 941	2 583	2 777	2 881	2 697	2 579	2 772
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 328									
Веса	0,0989	0,0992	0,0996	0,0996	0,101	0,1002	0,0998	0,1005	0,101	0,1002

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	62	61	59	59	61	65	67	63	61	65
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	620									

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 86.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 796	2 734	2 638	2 641	2 396	2 376	2 324	2 098
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	942	922	889	890	0	0	0	0
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 643							
Веса	0,1059	0,1067	0,108	0,108	0,1429	0,1429	0,1429	0,1429
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	296	292	285	285	342	340	332	300
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 470							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 87.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	727	711	686	687	623	618	604	545
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 011	2 945	2 841	2 844	1 773	1 758	1 720	1 553
Суммарное отклонение, руб./кв. м	18 445							
Веса	0,1195	0,12	0,1209	0,1208	0,1291	0,1292	0,1295	0,1308
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	87	85	83	83	80	80	78	71
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	650							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 88.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 533	2 477	2 390	2 392	2 156	2 138	2 092	1 888
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 205	1 179	1 137	1 139	240	238	232	210
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 580							
Веса	0,112	0,1127	0,1137	0,1137	0,1367	0,1368	0,1369	0,1375
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	284	279	272	272	295	292	286	260
Средневзвешенная удельная	2 240							

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
стоимость, с учетом округлений руб./кв. м								

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 89.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	480	470	453	454	410	406	397	358
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 258	3 186	3 074	3 077	1 986	1 970	1 927	1 740
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 218							
Веса	0,1198	0,1203	0,1211	0,1211	0,1288	0,1289	0,1292	0,1306
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	58	57	55	55	53	52	51	47
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	430							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 90.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 302	2 252	2 173	2 175	1 989	1 972	1 929	1 741
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 436	1 404	1 354	1 356	407	404	395	357
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 113							
Веса	0,114	0,1147	0,1157	0,1156	0,1347	0,1347	0,1349	0,1357
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	262	258	251	251	268	266	260	236
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 050							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 91.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	3 738	3 656	3 527	3 531	2 396	2 376	2 324	2 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	424	415	401	401	364	361	353	318
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 314	3 241	3 126	3 130	2 032	2 015	1 971	1 780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 609							
Веса	0,1199	0,1204	0,1212	0,1212	0,1288	0,1289	0,1292	0,1305
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	51	50	49	49	47	47	46	41
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	380							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	2	3	650
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	1	1	3 290
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	3	1	2 240
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	4	1	2 050
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	2	1	2 470
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	20	1	1	3 290
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	19	1	1	3 290
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	53	1	1	3 290
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	79	1	1	3 290
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	55	1	1	3 290
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	56	1	1	3 290
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	3	1	2 240
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	2	1	2 470
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	2	1	2 470
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	2	1	2 470
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	2	1	2 470
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	2	1	2 470
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	3	2	430
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	1	1	3 290
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	1	2	620
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	3	2	430
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	3	2	430
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	на схеме номера нет	5	1	380

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 93.

Таблица 93.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	№ на схеме посёлка	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	на схеме номера нет	650	1 104 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	1 310,0	на схеме номера нет	3 290	4 310 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	4 396,0	на схеме номера нет	2 240	9 847 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	на схеме номера нет	2 050	13 924 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	1 718,0	на схеме номера нет	2 470	4 243 000
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	1 146,0	20	3 290	3 770 000
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	721,0	19	3 290	2 372 000
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	613,0	53	3 290	2 017 000
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	631,0	79	3 290	2 076 000
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	640,0	55	3 290	2 106 000
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	813,0	56	3 290	2 675 000

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 145 из 266

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	№ на схеме посёлка	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	3 603,0	на схеме номера нет	2 240	8 071 000
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	2 004,0	278	2 470	4 950 000
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	1 939,0	279	2 470	4 789 000
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	1 961,0	280	2 470	4 844 000
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	1 915,0	281	2 470	4 730 000
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	1 826,0	282	2 470	4 510 000
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	3 191,0	на схеме номера нет	430	1 372 000
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	778,0	на схеме номера нет	3 290	2 560 000
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	659,0	на схеме номера нет	620	409 000
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	4 546,0	на схеме номера нет	430	1 955 000
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	5 804,0	на схеме номера нет	430	2 496 000
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	54 176,0	на схеме номера нет	380	20 587 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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).

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:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 147 из 266

Ведение 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 с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406, имеющих обременения в виде аренды*, 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 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 данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 148 из 266

В связи с тем, что согласно п. 1.2 Договора краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. «…если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют».

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды), с учетом продления на 11 мес., представлены в табл. 94.

Таблица 94.

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды)

№ п/п	Начало аренды	Окончание аренды	Срок аренды, мес.
1	20.08.2015	19.07.2016	11
2	19.07.2016	18.06.2017	11
3	18.06.2017	17.05.2018	11
4	17.05.2018	16.04.2019	11
5	16.04.2019	15.03.2020	11
6	15.03.2020	14.02.2021	11
7	14.02.2021	13.01.2022	11
8	13.01.2022	12.12.2022	11
9	12.12.2022	11.11.2023	11

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. действует до 11.11.2023 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 2,9 месяцев ((11.11.2023 - 14.08.2023)/365*12=2,9) или 0,24 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельных участков.

Доход от использования каждого земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2018 г., а именно в Дополнительном соглашении от 13.12.2021 г. к нему.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование всеми земельными участками составляет 3 000 руб. с НДС или 2 500 руб. без НДС.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка рассчитывались пропорционально их площади и представлены в табл. 95.

Таблица 95.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля площади	Арендная плата, руб./мес. без НДС
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	0,027111558	68,0
2	50:15:0071201:1293	6 792,0	0,108382402	271,0
3	50:15:0071201:1406	54 176,0	0,86450604	2 161,0
	Итого	**62 667,0**	**1,0**	**2 500,0**

Источник: 1. Расчёты оценщика.

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г. (https://www.nalog.gov.ru/rn50/service/tax/), применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 149 из 266

зависимости следующего вида:

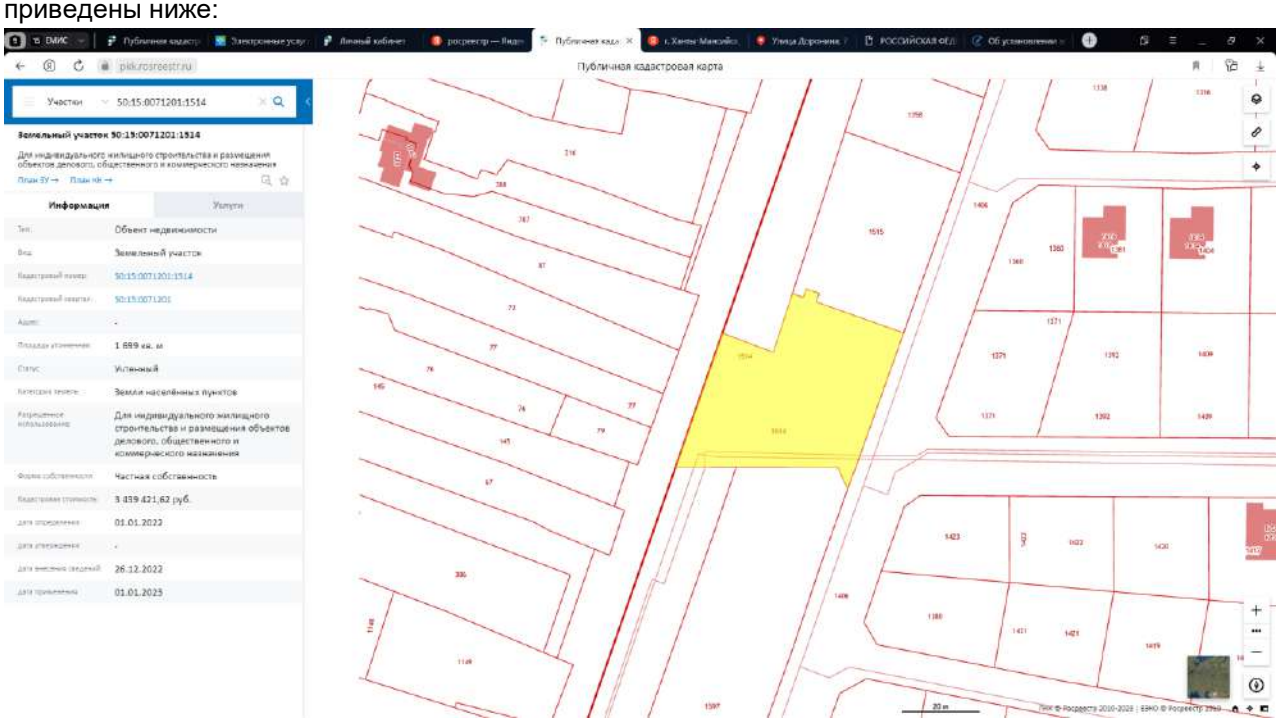
$$C_{налог} = \frac{1{,}5\% * C_{кад.}}{12},$$

где:

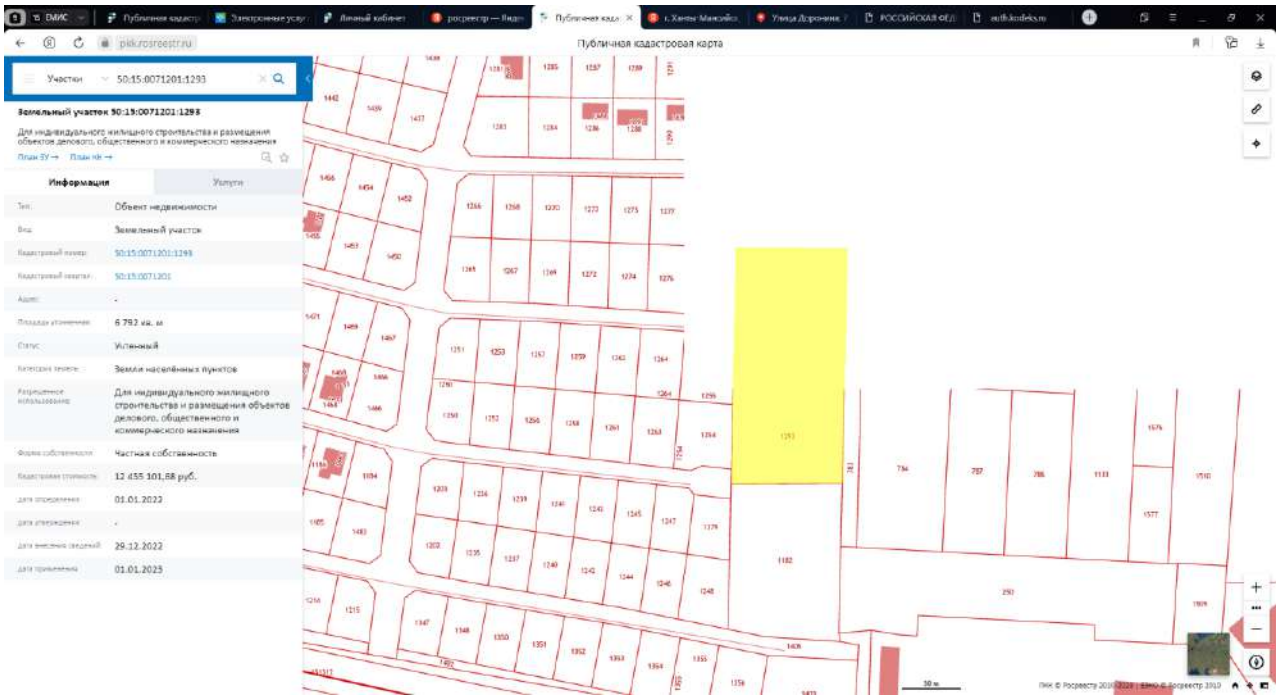
$1{,}5$ - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

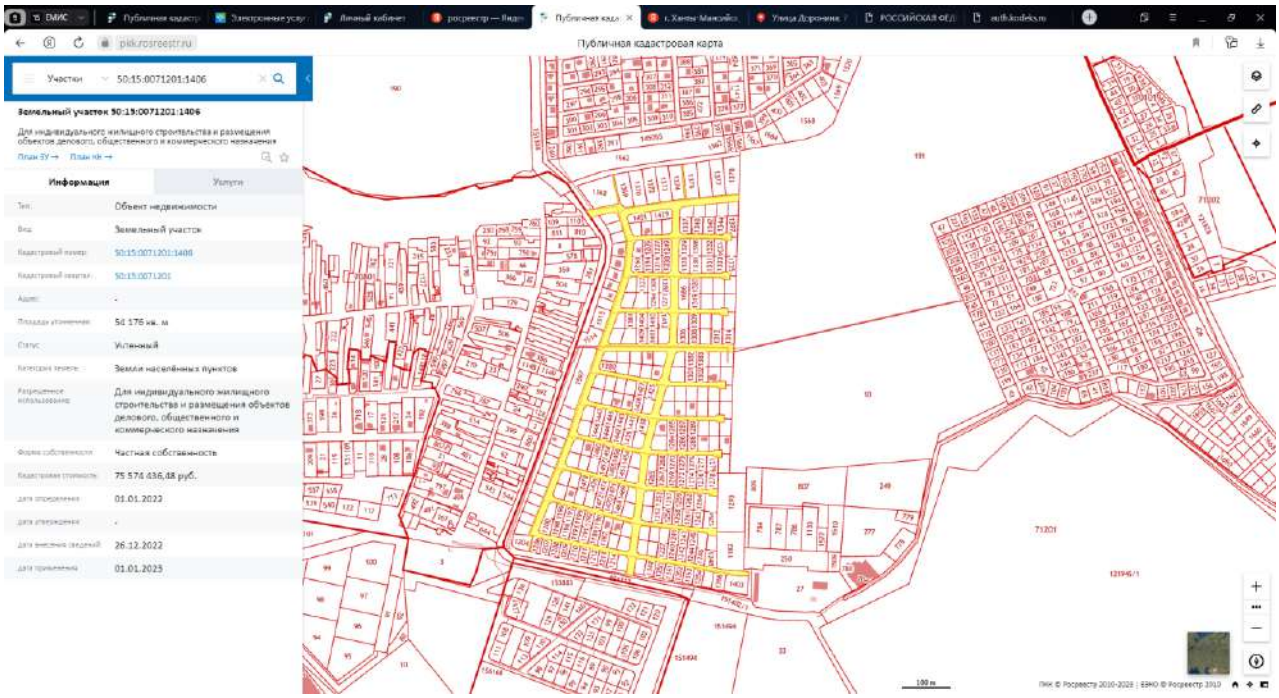
$C_{кад.}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значения данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999888,122.73014399999792/4/@1b4un33kac) и приведены ниже:



Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286407,38.07812320344683/15/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1514&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1514



Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286314,38.07812320344618/4/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1293&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1293



Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73622592286219,38.078123203445536/4/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0071201%3A1406&type=1&opened=50%3A15%3A71201%3A1406

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 96.

Таблица 96.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0071201:1514	1,5	3 439 421,62	4 299
2	50:15:0071201:1293	1,5	12 455 101,68	15 569
3	50:15:0071201:1406	1,5	75 574 436,48	94 468

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 97.

Таблица 97.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0071201:1514	68,0	4 299	-4 231
2	50:15:0071201:1293	271,0	15 569	-15 298
3	50:15:0071201:1406	2 161,0	94 468	-92 307

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит 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, без учета обременений в виде аренды, представлен ранее в разд. 6.2. настоящего отчета.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков *с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, 50:15:0071201:1406,* полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды,

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

представлены в табл. 98.

Таблица 98.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	650	1 104 000
2	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	2 050	13 924 000
3	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	54 176,0	380	20 587 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - 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.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

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 долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2023 г. (период с 01.02.2023 по 31.07.2023 г. – за последние 6 мес. относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	7,43
0,5	6	7,53
0,75	9	7,65

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
1	12	7,78
2	24	8,33
3	36	8,85
5	60	9,75
7	84	10,38
10	120	10,93
15	180	11,37
20	240	11,59
30	360	11,84

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.02.2023&UniDbQuery.To=31.07.2023.
2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,4 * T + 7,33,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 0,24 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,4 * 0,24 + 7,33 = 7,43\%$$

Значение полученной процентной 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).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

«Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html);

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^{n} (I_{ср.год.})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год.}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 100.

Таблица 100.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2023	105,3	1,053
2	2024	104,0	1,04
3	2025	104,0	1,04
4	2026	104,0	1,04
5	2027	104,0	1,04
6	2028	104,0	1,04
7	2029	104,0	1,04
8	2030	104,0	1,04
9	2031	104,0	1,04
10	2032	104,0	1,04
11	2033	104,0	1,04
12	2034	104,0	1,04
13	2035	104,0	1,04
14	2036	104,0	1,04
Среднее значение выборки			**1,041**

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2036 г.г. составляет 4,1%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{скор.} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 7{,}43/100}{1 + 4{,}1/100} - 1 = 0{,}032$$, что соответствует 3,2%

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 сооружение 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. 101.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 155 из 266

Таблица 101.

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		9	3	0	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	4	5	0	0	0	0	0
Сумма						24					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,71					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,71					

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:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 7 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 6 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 6 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

$$r_{ликв.} = \frac{3{,}2\% * 6}{12} = 1{,}6\%$$

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:

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = (\frac{1{,}6/100}{1 - 1{,}6/100}) * 100 = 1{,}63\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (небольшой срок аренды объектов) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	3,20
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,710
Премия за низкую ликвидность	1,63
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	7,04
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,5682

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 объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

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 $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 157 из 266

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельных участков свободных от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{ЗУ} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{ЗУ}}{(1+r)^{T}},$$

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, %;

$C'_{ЗУ}$ - 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 земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1+0{,}5682/100)^{2{,}9}} = 0{,}9837$$

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода, представлены в табл. 103.

Таблица 103.

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0071201:1514	1 104 000	-4 231	2,9	0,5682	-12 135	0,9837	1 086 349	1 074 214	**1 074 000**
50:15:0071201:1293	13 924 000	-15 298	2,9	0,5682	-43 877	0,9837	13 696 645	13 652 768	**13 653 000**
50:15:0071201:1406	20 587 000	-92 307	2,9	0,5682	-264 752	0,9837	20 251 314	19 986 562	**19 987 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из этих подходов.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 23 (Двадцати трех) самостоятельных земельных участков, 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:

108 816 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 074 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	4 310 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 847 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 653 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 243 000
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	3 770 000
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	2 372 000
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	2 017 000
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	2 076 000
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	2 106 000
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	2 675 000
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 071 000
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	4 950 000
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 789 000
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 844 000
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 730 000
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 510 000
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 372 000
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 560 000
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	409 000
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	1 955 000
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 496 000
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 987 000

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 объектов недвижимости – 23 (Двадцати трех) самостоятельных земельных участков, 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:

108 816 000
(Сто восемь миллионов восемьсот шестнадцать тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 074 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	4 310 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	9 847 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	13 653 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	4 243 000
6	50:15:0071201:1204	1 146,0 +/- 12	3 770 000
7	50:15:0071201:1217	721,0 +/- 9	2 372 000
8	50:15:0071201:1242	613,0 +/- 9	2 017 000
9	50:15:0071201:1245	631,0 +/- 9	2 076 000
10	50:15:0071201:1246	640,0 +/- 9	2 106 000
11	50:15:0071201:1248	813,0 +/- 9	2 675 000
12	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	8 071 000
13	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	4 950 000
14	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	4 789 000
15	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	4 844 000
16	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	4 730 000
17	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	4 510 000
18	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 372 000
19	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	2 560 000
20	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	409 000
21	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	1 955 000
22	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	2 496 000
23	50:15:0071201:1406	54 176,0 +/- 81	19 987 000

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).

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 160 из 266

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)», утвержденный приказом 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 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом 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 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом 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».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом 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».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом 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».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом 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».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный 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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «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.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 161 из 266

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. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

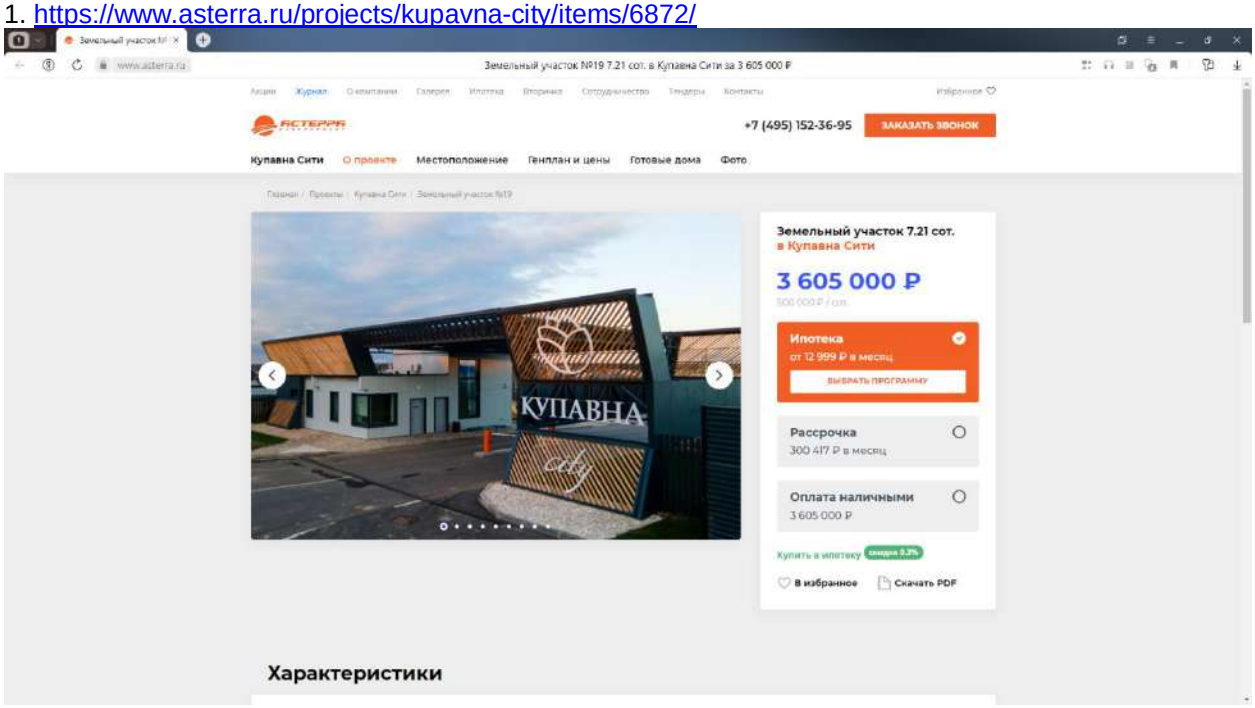
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

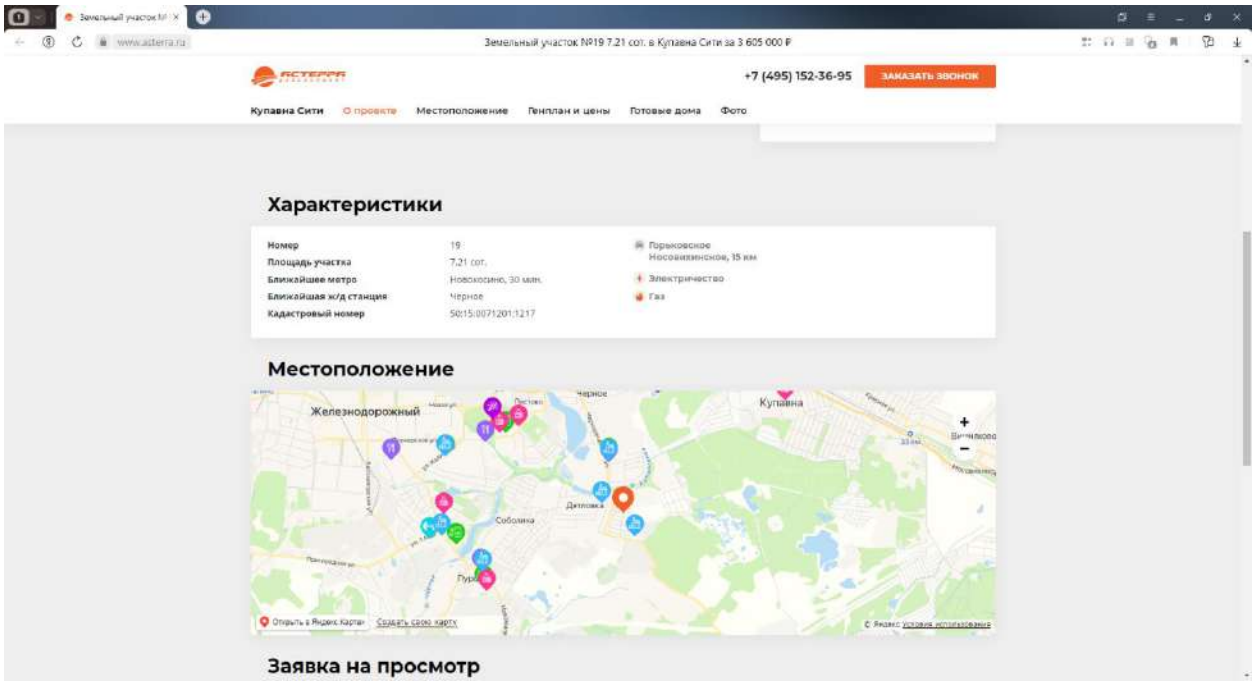
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

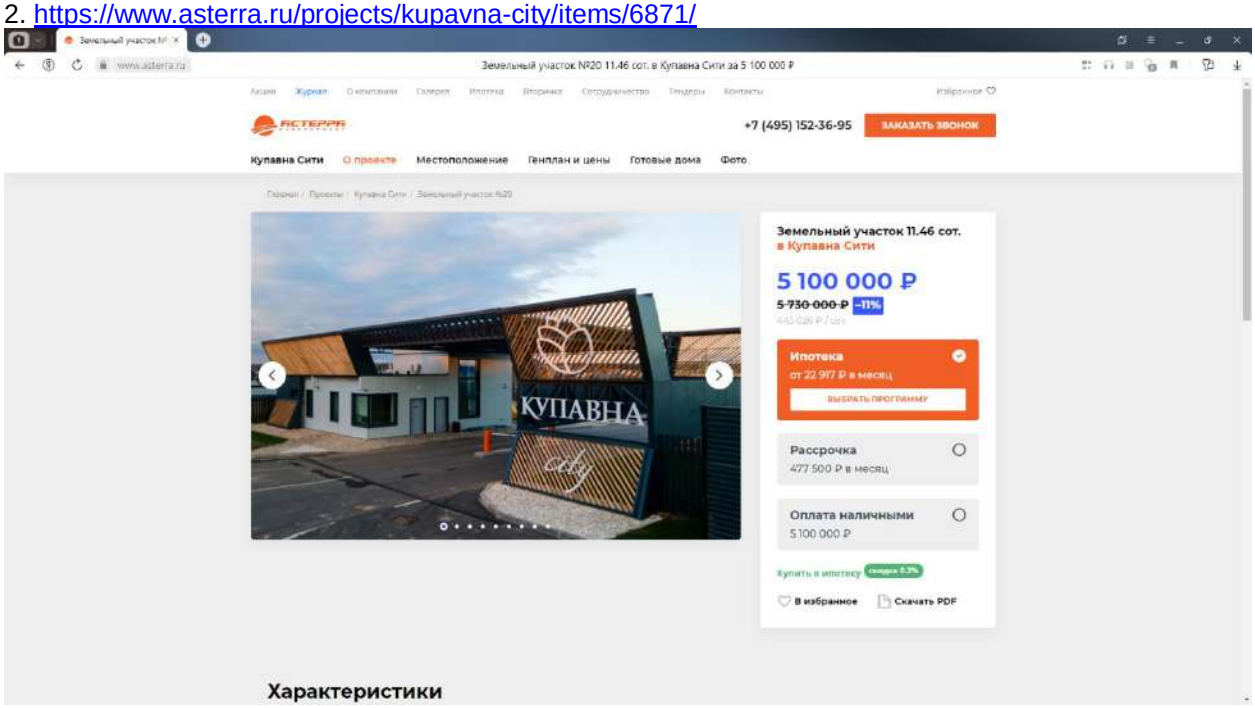
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 163 из 266

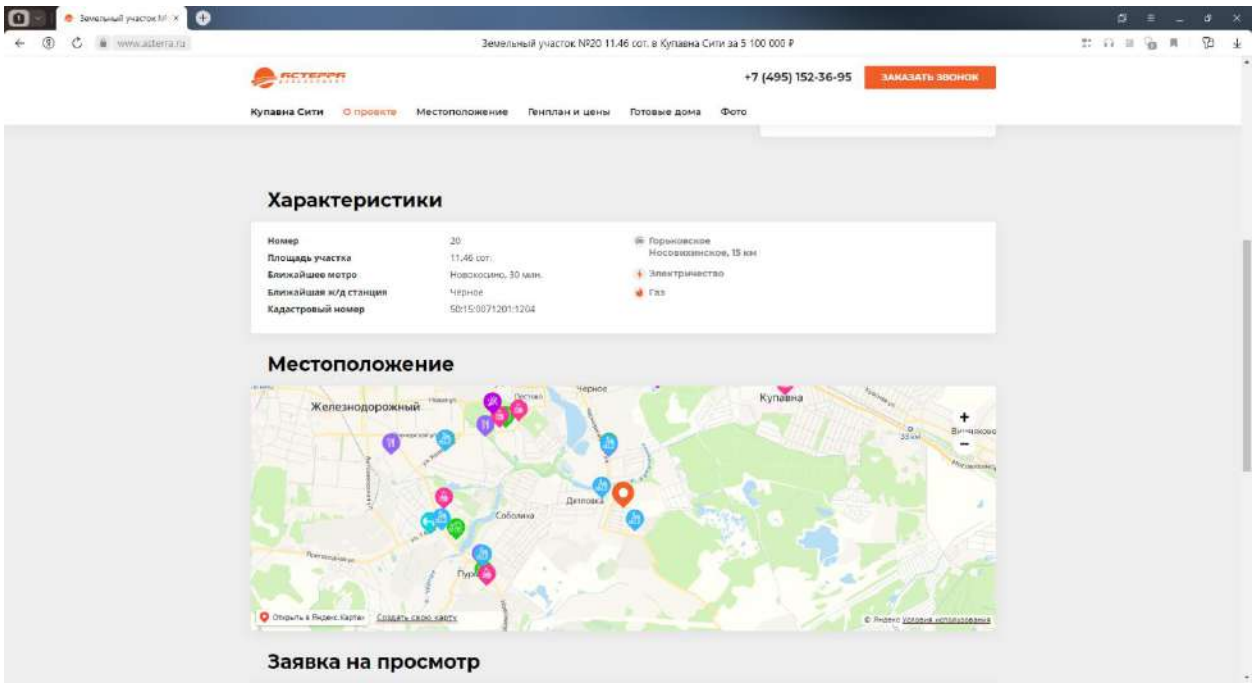
1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6872/



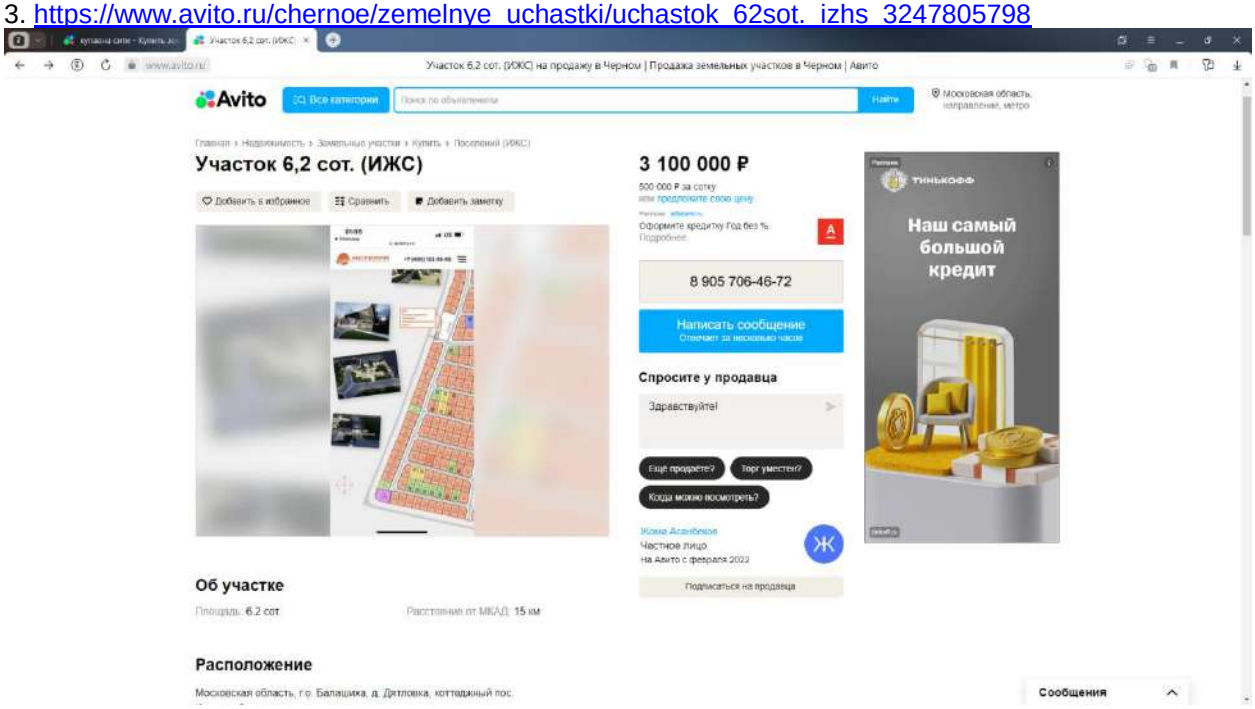


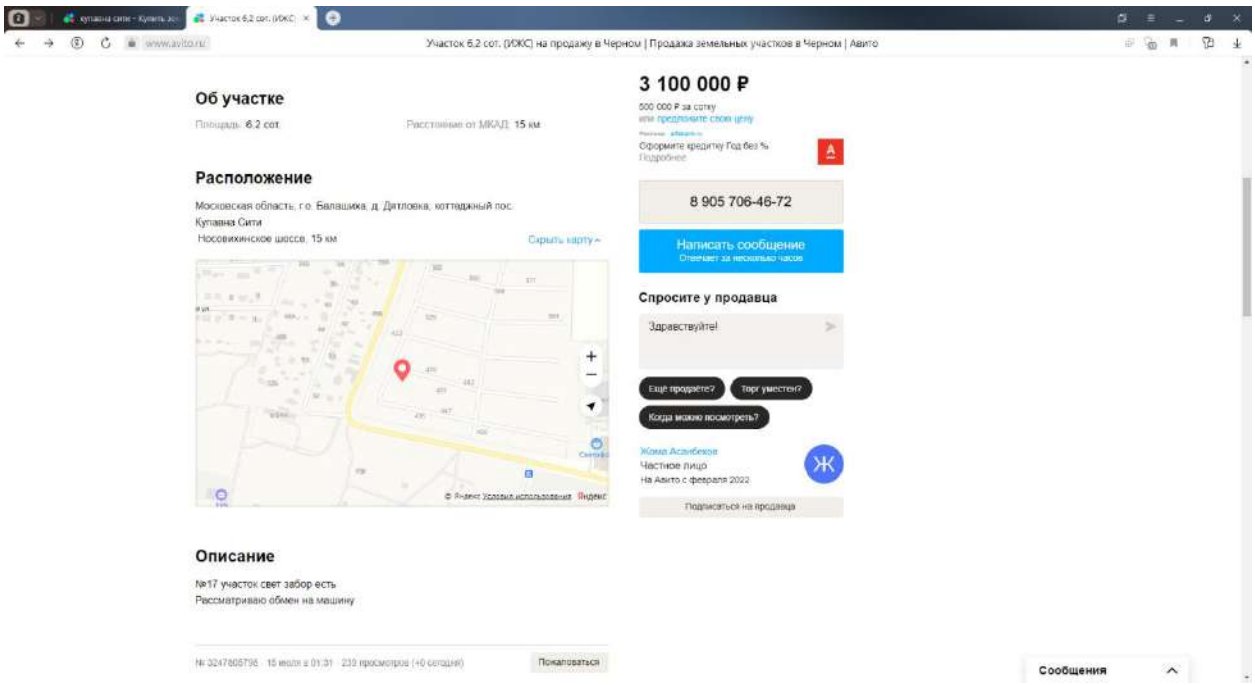
2. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6871/



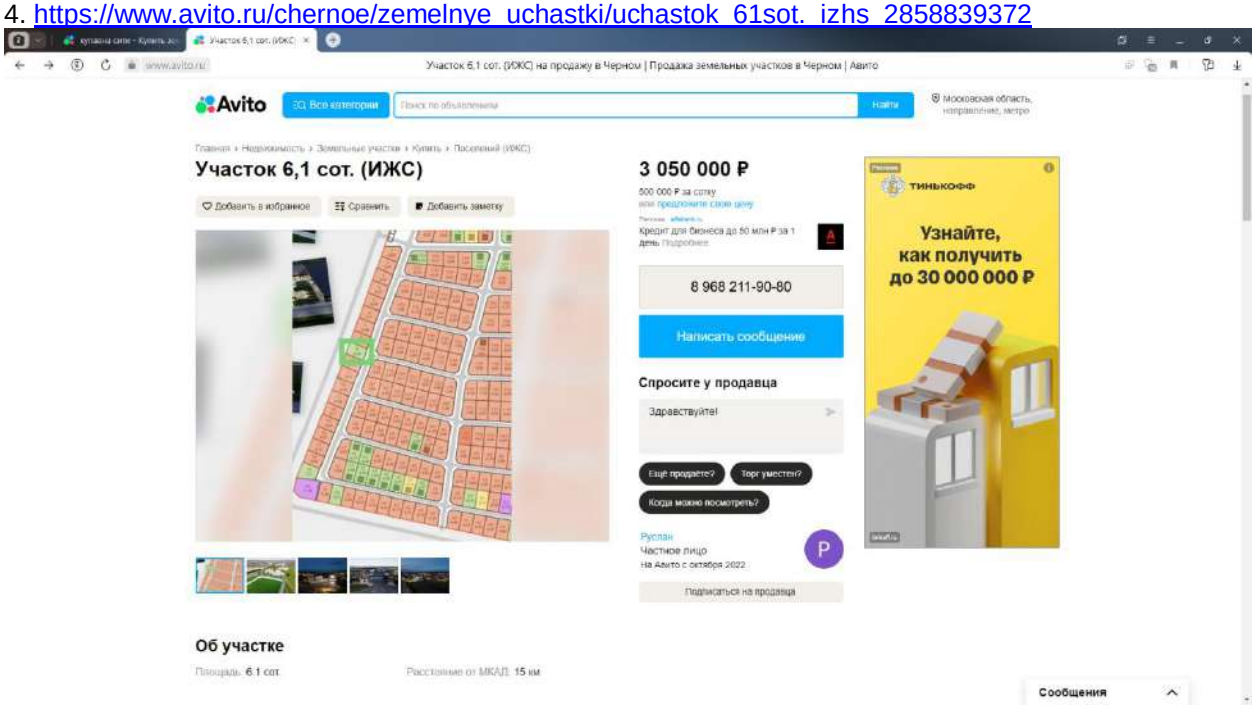


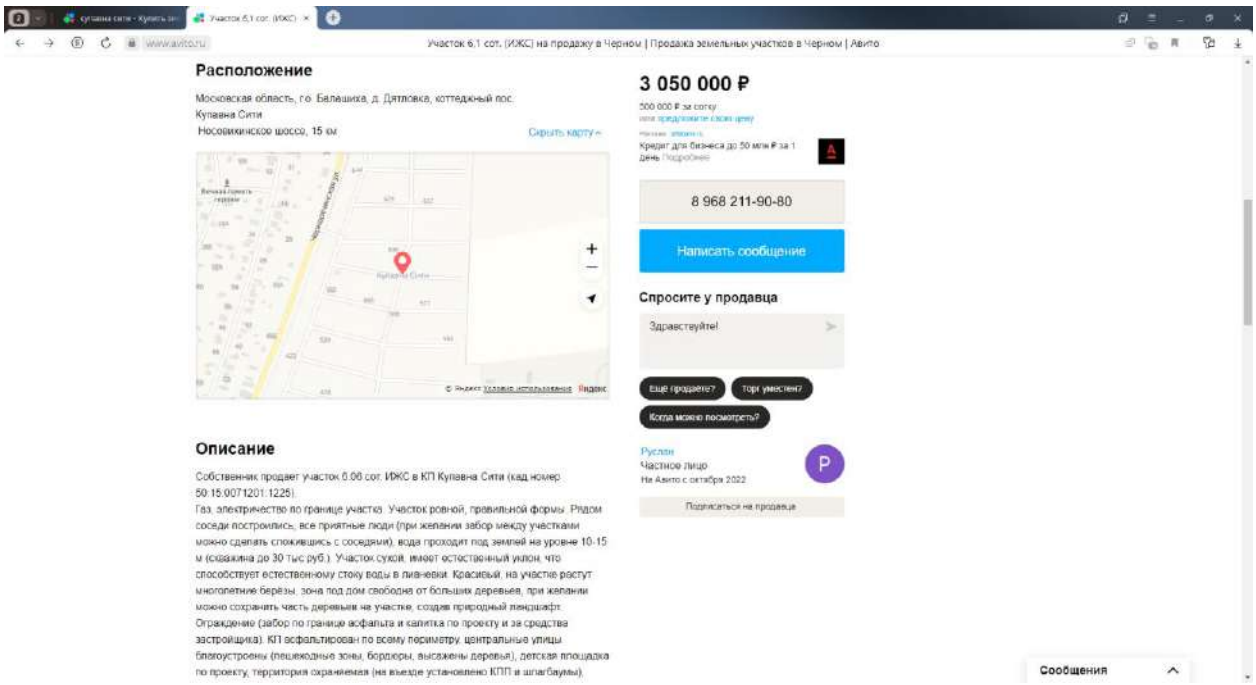
3. https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot._izhs_3247805798

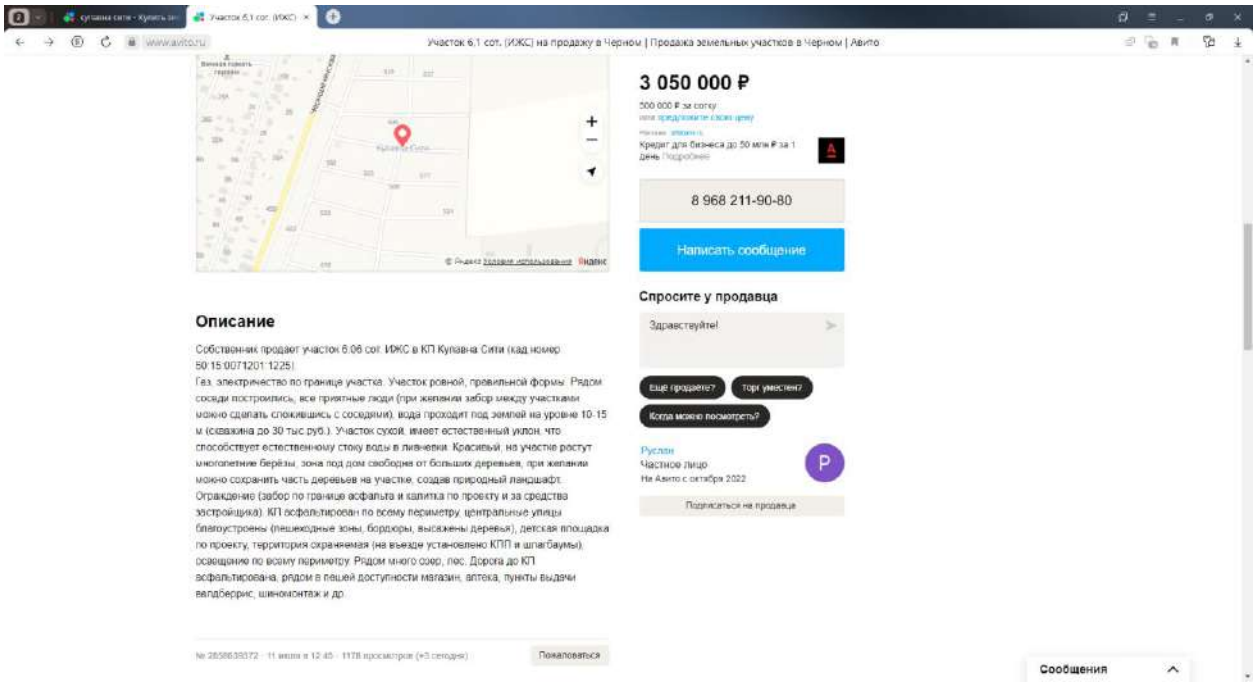




4. https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2858839372






Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито
3 050 000 ₽
8 968 211-90-80
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Описание
Собственник продает участок 6.06 сот. ИЖС в КП Купавна Сити (кад.номер 50:15:0071201:1225).
Газ, электричество по границе участка. Участок ровной, правильной формы. Рядом соседи построились, все приятные люди (при желании забор между участками можно сделать сложившись с соседями), вода проходит под землей на уровне 10-15 м (скважина до 30 тыс.руб.). Участок сухой, имеет естественный уклон, что способствует естественному стоку воды в ливневки. Красивый, на участке растут многолетние берёзы, зона под дом свободна от больших деревьев, при желании можно сохранить часть деревьев на участке, создав природный ландшафт.
Ограждение (забор по границе асфальта и калитка по проекту и за средства застройщика). КП асфальтирован по всему периметру, центральные улицы благоустроены (пешеходные зоны, бордюры, высажены деревья), детская площадка по проекту, территория охраняемая (на въезде установлено КПП и шлагбаумы), освещение по всему периметру. Рядом много озер, лес. Дорога до КП асфальтирована, рядом в пешей доступности магазин, аптека, пункты выдачи вилдберрис, шиномонтаж и др.
Пожаловаться
Сообщения

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-54

Московская область, г. Балашиха «09» 06 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тарушников Никита Борисович, СНИЛС: 169-395-320 14, дата рождения: 18.05.2000г., место рождения: гор. Тверь, пол: мужской, паспорт: 46 19 733418, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 30.06.2020г., код подразделения: 500-004, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 11, корп. 2, кв.10, ИНН 691506180949; *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: N.tarushnikov@yandex.ru*, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 621 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1244, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1244-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.5.1. Договора, заключением указанного в п. 2.4. настоящего Договора кредитного договора и предоставления **Покупателем Продавцу** документов, подтверждающих выдачу **Покупателем** распоряжения Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по кредитному договору (согласно п. 2.5.2. Договора).

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение

права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад"", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 621 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1244, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением, указанных в п. 1.1. Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель не** является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.3. Денежная сумма в размере **308 000 (Триста восемь тысяч) рублей 00 копеек**, оплачивается **Покупателем** из собственных средств.

2.4. Оставшаяся часть оплаты стоимости Объекта, в размере **1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек**, производится **Покупателем** за счет кредитных средств по Кредитному договору №1217439 от «10» июня 2023 года, заключенного в городе Москва между Покупателем и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: г. Москва, Волгоградский пр-кт д. 92, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225 КПП 775002002. Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России Счет МФР 30301810900006004000 в ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк, для целей приобретения Объекта в собственность **Покупателя**.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0f82
Страница 169 из 266

2.5. Порядок расчетов по Договору.

2.5.1. Первый платеж в размере **308 000 (Триста восемь тысяч) рублей 00 копеек** производится **Покупателем Продавцу** за счет собственных средств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, путем перечисления на расчётный счет **Продавца**.

2.5.2. Второй платеж в размере **1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек** производится Покупателем за счет кредитных средств, в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору.

Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится Банком после государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, перехода прав собственности на Объект по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в течение 1 (Одного) рабочего дня считая с даты предоставления Банку **Покупателем** последнего из нижеперечисленных документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта, в виде электронного документа на бумажном носителе, заверенного любым Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающих регистрацию права собственности **Покупателя** и залога (ипотеки) в пользу Банка с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Банка;
- Финансового документа, подтверждающего оплату Покупателем Продавцу денежных средств в размере, указанном в п. 2.5.1. настоящего Договора;
- распоряжение **Покупателя** Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по Кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору.

Покупатель обязан предоставить указанные документы в Банк в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента регистрации права собственности **Покупателя** на Объект и залога (ипотеки) в пользу Банка. При этом, распоряжение **Покупателя** Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по Кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору, **Покупатель** должен выдать Банку в день подписания Кредитного договора.

2.6. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности **Покупателей** на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта, возникающий в силу закона.

Залогодержателем по вышеуказанному залогу будет являться Банк, а Залогодателем – **Покупатель**.

2.7. Право залога у **Продавца** на Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца к Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1., в споре или под арестом (запрещением) не состоящим, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0f82
Страница 170 из 266

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: **Гражданин РФ Тарушников Никита Борисович,** СНИЛС: 169-395-320 14, дата рождения: 18.05.2000г., место рождения: гор. Тверь, пол: мужской, паспорт: 46 19 733418, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 30.06.2020г., код подразделения: 500-004, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 11, корп. 2, кв.10, ИНН 691506180949; *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: N.tarushnikov@yandex.ru.*

_____ Тарушников Никита Борисович

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 171 из 266

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

получено 27.06.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-80

Московская область, г. Балашиха «26» 06 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Фомичев Сергей Николаевич, дата рождения: 08.02.1966г., место рождения: пос. Коммаяк Кировского р-на Ставропольского края, пол: мужской, паспорт: 69 10 421624, выдан: отделом УФМС России по Томской области в Советском районе гор. Томска, дата выдачи: 26.02.2011г., код подразделения: 700-012, зарегистрирован по адресу: Томская обл., Томский р-н, д. Новомихайловка, мкр. Зеленая долина, окр. Сиреневая, стр. 11, ИНН *260901710585, СНИЛС: 017-761-652-62; адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ods.moscow@mail.ru*, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 639 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1247, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1247-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано

согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 639 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1247, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, Объектом за исключением указанных в п. 1.1. Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 260 000 (два миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется в **течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **2 260 000 (два миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается.**

2.3. Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора ,в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 172 из 266

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю.**

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

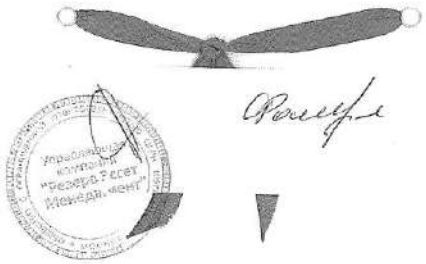
Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823,** в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: Гражданин РФ Фомичев Сергей Николаевич, СНИЛС: 017-761-652-62, дата рождения: 08.02.1966г., место рождения: пос. Коммаяк Кировского р-на Ставропольского края, пол: мужской, паспорт: 69 10 421624, выдан: отделом УФМС России по Томской области в Советском районе гор. Томска, дата выдачи: 26.02.2011г., код подразделения: 700-012, зарегистрирован по адресу: Томская обл., Томский р-н, д. Новомихайловка, мкр. Зеленая долина, окр. Сиреневая, стр. 11, ИНН *260901710585; адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ods.moscow@mail.ru.*

Фомичев Сергей Николаевич _____

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0f82
Страница 173 из 266



Получено:
25.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-53

Московская область, г. Балашиха «20» 07 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Ротова Регина Янушевна, СНИЛС: 119-909-878 14, дата рождения: 15.10.1985г., место рождения: гор. Чебоксары ЧАССР, пол: женский, паспорт: 20 05 690289, выдан: Отделом Внутренних Дел Железнодорожного района города Воронежа, дата выдачи: 05.09.2006г., код подразделения: 362-001, зарегистрирована по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. Яблоновский, 1-й проезд Котовского, д.3, ИНН *010706651201; адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: Zastroy2016@mail.ru*, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 613 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1242, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1242-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца к Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.7. настоящего Договора и предоставления Покупателем Продавцу заверенной копии Кредитного договора, указанного в п. 2.3. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента

осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 613 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1242, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 250 000 (Два миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет **Продавца**, указанный в разделе 6 Договора.

2.3. Моментом оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Продавца**.

2.4. Денежная сумма в размере **675 000 (Шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек**, оплачивается Покупателем из собственных средств.

2.5. Оставшаяся часть оплаты стоимости Объекта, в размере **1 575 000 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек**, производится **Покупателем** за счет кредитных средств по Кредитному договору №7597542 от «20» июля 2023 года, заключенного в городе Москва между Покупателем и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: г. Москва, Волгоградский пр-кт д. 92. ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225 КПП 775002002. Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России Счет МФР 30301810900006004000 в ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288f6f82
Страница 175 из 266

7.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

(Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк, для целей приобретения Объекта в собственность **Покупателя**.

2.6. Порядок расчетов по Договору.

2.6.1. Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее - ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является **Покупатель**.

2.6.2. Перечисление денежных средств **Продавцу** в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247, по поручению **Покупателя**, выданным последним путем заключения с ООО «Домклик» соответствующего договора, после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Получатель денежных средств: 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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810500000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

2.6.3. Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.1. Договора, к **Покупателю** и ипотеке Объекта в силу закона в пользу Банка.

2.7. В связи с вышеизложенным **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора заключить с ООО «Домклик» соответствующий договор на вышеуказанных условиях сроком действия не менее 2 (Двух) месяцев, обеспечить внесение на номинальный счет в ООО «Домклик» денежных средств, указанных в п. 2.4. и п. 2.5. настоящего Договора, а также предоставить **Продавцу** документы, подтверждающие исполнение вышеуказанных обязательств (договор с ООО «Домклик», подтверждение поступления денежных средств на номинальный счет в ООО «Домклик»). Копии таких документов передаются **Продавцу**, оригиналы предоставляются на обозрение.

2.8. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости собственности **Покупателя** на Объект, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в соответствии с ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г в связи с передачей в залог земельного участка. При регистрации права собственности **Покупателя** на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта, возникающий в силу закона.

Залогодержателем по вышеуказанному залогу будет являться Банк, а Залогодателем – **Покупатель**.

2.9. Право залога у **Продавца** на Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.7. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 176 из 266

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: Гражданин РФ Ротова Регина Янушевна, СНИЛС: 119-909-878 14, дата рождения: 15.10.1985г., место рождения: гор. Чебоксары ЧАССР, пол: женский, паспорт: 20 05 690289, выдан: Отделом Внутренних Дел Железнодорожного района города Воронежа, дата выдачи: 05.09.2006г., код подразделения: 362-001, зарегистрирована по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, п. Яблоновский, 1-й проезд Котовского, д.3, ИНН *010706651201; адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: Zastroy2016@mail.ru.*

Ротова Регина Янушевна - Ротова

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81286b0f82
Страница 177 из 266

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 178 из 266

8. tel. +7(495) 229-49-71 ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 31.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-55

Московская область, г. Балашиха «28» 07 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Конова Кристина Эдуардовна, СНИЛС: 147-852-577 05, дата рождения: 17.09.1990г., место рождения: город Москва, пол: женский, паспорт: 45 10 925192, выдан: отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО, дата выдачи: 22.10.2010г., код подразделения: 770-041, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агрогородок, дом 4, кв.69, ИНН 772608932653, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* goddess333@mail.ru, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 640 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1246-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.5.1. Договора, заключением указанного в п. 2.4. настоящего Договора кредитного договора и предоставления **Покупателем Продавцу** документов, подтверждающих выдачу **Покупателем** распоряжения Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по кредитному договору (согласно п. 2.5.2. Договора).

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»". назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 640 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1246, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 200 000 (Два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.3. Денежная сумма в размере **330 000 (Триста тридцать тысяч) рублей 00 копеек**, оплачивается **Покупателем** из собственных средств.

2.4. Оставшаяся часть оплаты стоимости Объекта, в размере **1 870 000 (Один миллион восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, производится **Покупателем** за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору №

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

634/3600000161 от «18» 04 года, заключенному в городе Москва между **Конова Кристина Эдуардовна** и Банком (далее – «Кредитный договор»).

2.5. Порядок расчетов по Договору.

2.5.1. **Покупатель** вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере **2 200 000 (Два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек**, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются **Покупателем** на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с использованием Номинального счета несет **Покупатель**.

2.5.2. Перечисление денежных средств **Продавцу** в счет оплаты Цены Договора в размере **2 200 000 (Два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек** осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации перехода права собственности и залога в силу закона в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится Банком после государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, перехода прав собственности на Объект по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в течение 1 (Одного) рабочего дня считая с даты предоставления Банку **Покупателем** последнего из нижеперечисленных документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта, в виде электронного документа на бумажном носителе, заверенного любым Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающих регистрацию права собственности **Покупателя** и залога (ипотеки) в пользу Банка с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Банка;
- Полный и окончательный расчет за Объект подтверждается платежным документом, подтверждающим перечисление денежных средств согласно настоящему Договору, в полном размере с номинального счета на счет **Продавца**.

Покупатель обязан предоставить указанные документы в Банк в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента регистрации права собственности **Покупателя** на Объект и залога (ипотеки) в пользу Банка. При этом, распоряжение **Покупателя** Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по Кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору, **Покупатель** должен выдать Банку в день подписания Кредитного договора.

2.6. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности **Покупателей** на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта, возникающий в силу закона.

Залогодержателем по вышеуказанному залогу будет являться Банк, а Залогодателем – **Покупатель**.

2.7. Право залога у **Продавца** на Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договор, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных п. 2.5.1. или п. 2.5.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки. Кроме того, в случае непредоставления Покупателем в Банк документов, предусмотренных п. 2.5.2. Договора, которыми обусловлено предоставление Покупателю ипотечного кредита по Кредитному договору, Покупатель обязан оплатить Продавцу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца штраф в размере 50% от Цены Объекта.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288bbf82
Страница 179 из 266

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823,** в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: Гражданин РФ Конова Кристина Эдуардовна, СНИЛС: 147-852-577 05, дата рождения: 17.09.1990г., место рождения: город Москва, пол: женский, паспорт: 45 10 925192, выдан: отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО, дата выдачи: 22.10.2010г., код подразделения: 770-041, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агрогородок, дом 4, кв.69, ИНН 772608932653, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* goddess333@mail.ru.

Конова Кристина Эдуардовна _____

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288600f2
Страница 180 из 266

Получено 11.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-81

Московская область, г. Балашиха «26» июля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Горбулич Виталий Дмитриевич, СНИЛС: 133-174-382 37, дата рождения: 28.04.1996г., место рождения: гор. Омск, пол: мужской, паспорт: 52 16 549482, выдан: ОУФМС России по Омской обл. в Октябрьском Административном округе города Омска, дата выдачи: 27.05.2016г., код подразделения: 550-003, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, проезд Горнистов, дом 13, кв. 70; ИНН 550618062157, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* exvizion@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 622 +/- 9 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1379, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1379-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.5.1. Договора, заключением указанного в п. 2.4. настоящего Договора кредитного договора и предоставления **Покупателем Продавцу** документов, подтверждающих выдачу **Покупателем** распоряжения Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по кредитному договору (согласно п. 2.5.2. Договора).

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 622 +/- 9 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1379, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением, указанных в п. 1.1. Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.3. Денежная сумма в размере **308 000 (Триста восемь тысяч) рублей 00 копеек**, оплачивается **Покупателем** из собственных средств.

2.4. Оставшаяся часть оплаты стоимости Объекта, в размере **1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек**, производится **Покупателем** за счет кредитных средств по Кредитному договору № _____ от «___» _____ 2023 года, заключенного в городе Москва между Покупателем и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: г. Москва, Волгоградский пр-кт д. 92. ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225 КПП 775002002. Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России Счет МФР 30301810900006004000 в ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 181 из 266

9.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

(Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк, для целей приобретения Объекта в собственность **Покупателя**.

2.5. Порядок расчетов по Договору.

2.5.1. Первый платеж в размере **308 000 (Триста восемь тысяч) рублей 00 копеек** производится **Покупателем Продавцу** за счет собственных средств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, путем перечисления на счет **Продавца**.

2.5.2. Второй платеж в размере **1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек** производится Покупателем за счет кредитных средств, в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору.

Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится Банком после государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, перехода прав собственности на Объект по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в течение 1 (Одного) рабочего дня считая с даты предоставления Банку **Покупателем** последнего из нижеперечисленных документов:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта, в виде электронного документа на бумажном носителе, заверенного любым Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающих регистрацию права собственности **Покупателя** и залога (ипотеки) в пользу Банка с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу Банка;
- Финансового документа, подтверждающего оплату Покупателем Продавцу денежных средств в размере, указанном в п. 2.5.1. настоящего Договора;
- распоряжение **Покупателя** Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по Кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору.

Покупатель обязан предоставить указанные документы в Банк в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента регистрации права собственности **Покупателя** на Объект и залога (ипотеки) в пользу Банка. При этом, распоряжение **Покупателя** Банку перечислить предоставленный **Покупателю** ипотечный кредит по Кредитному договору в счет оплаты по настоящему Договору в день предоставления ипотечного кредита по Кредитному договору, **Покупатель** должен выдать Банку в день подписания Кредитного договора.

2.6. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности **Покупателей** на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта, возникающий в силу закона.

Залогодержателем по вышеуказанному залогу будет являться Банк, а Залогодателем – **Покупатель**.

2.7. Право залога у **Продавца** на Объект в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1 в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в сроки, указанные в п. 1.4. Договора.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 182 из 266

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированными способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: **ООО УК «РЭМ»**) (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

/Е.В. Борзова/

Покупатель: Гражданин РФ Горбулич Виталий Дмитриевич, СНИЛС: 133-174-382 37, дата рождения: 28.04.1996г., место рождения: гор. Омск, пол: мужской, паспорт: 52 16 549482, выдан: ОУФМС России по Омской обл. в Октябрьском Административном округе города Омска, дата выдачи: 27.05.2016г., код подразделения: 550-003, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, проезд Горнистов, дом 13, кв. 70; *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* exvizion@yandex.ru.

5

Всего прошнуровано, пронумеровано,
прошито и скреплено печатью 5 лист 06

/ Е.В.Борзова /

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ»

/ _____ /

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 183 из 266

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-206

Московская область, г. Балашиха «10» 02 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Халиуллина Мария Николаевна, ИНН 027414780287, 11.02.1964 года рождения, место рождения гор. Уфа Респ. Башкортостан, паспорт РФ 80 09 920772 выдан 20.10.2009 отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Кировском районе гор. Уфы, код подразделения 020-004, зарегистрирована по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, с. Акбердино, ул. Кугарчинская, д. 31, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: Gabidullin-ru@yandex.ru*, **в лице гр. РФ Габидуллина Рустема Фаритовича**, дата рождения: 15.07.1979г., место рождения: гор. Уфа Респ. Башкортостан, пол: мужской, паспорт: 46 17 582431, выдан: отделом УФМС России по Московской области по городскому округу Реутов, дата выдачи: 05.07.2017г., код подразделения: 500-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Реутов, пр-кт Юбилейный, дом 49. кв.4; действующего на основании доверенности от 30.06.2023г., удостоверенной Хисамовой Альбиной Минулловной, нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан, зарегистрировано в реестре: № 03/236-н/03-2023-5-479, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 760 +/- 10 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1384, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1384-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента

осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 760 +/- 10 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1384, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **2 670 000 (Два миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется **в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **2 670 000 (Два миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается.**

2.3. Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на

tel. +7(495) 229-49-71
10.
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd8128866f82
Страница 184 из 266

Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) *рабочих дней со дня*, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за *моментом подписания* Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с *действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области* (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить

данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» , подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: Гражданин РФ Халиуллина Мария Николаевна, ИНН 027414780287, 11.02.1964 года рождения, место рождения гор. Уфа Респ. Башкортостан, паспорт РФ 80 09 920772 выдан 20.10.2009 отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Кировском районе гор. Уфы, код подразделения 020-004, зарегистрирована по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, с. Акбердино, ул. Кугарчинская, д. 31, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: Gabidullin-ru@yandex.ru*, **в лице гр. РФ Габидуллина Рустема Фаритовича**, дата рождения: 15.07.1979г., место рождения: гор. Уфа Респ. Башкортостан, пол: мужской, паспорт: 46 17 582431, выдан: отделом УФМС России по Московской области по городскому округу Реутов, дата выдачи: 05.07.2017г., код подразделения: 500-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Реутов, пр-кт Юбилейный, дом 49. кв.4; действующего на основании доверенности от 30.06.2023г., удостоверенной Хисамовой Альбиной Минулловной, нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан, зарегистрировано в реестре: № 03/236-н/03-2023-5-479.

Габидуллин Рустем Фаритович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288bbd82
Страница 185 из 266

Управляющая
компания
"Ресерч Эссет
Менеджмент"

tel. +7(495) 229-49-71
11.
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 31.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-288

Московская область, г. Балашиха «26» 07 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бозин Кирилл Андреевич, СНИЛС: 163-189-977 06, дата рождения: 01.07.1989г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 46 08 651019, выдан: ТП №1 ОУФМС России по Московской обл. в гор. Железнодорожном, дата выдачи: 23.07.2009г., код подразделения: 500-034, зарегистрирован по адресу: Московская область, гор. Железнодорожный, ул. Колхозная, дом 3, кв. 29; ИНН: 501212286043, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* kirill.bozin89@gmail.com, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1953 +/- 15 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1375, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1375-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 1953 +/- 15 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1375, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.10. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **4 750 000 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется **в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **4 750 000 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, НДС не облагается.**

2.3. Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 187 из 266

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ /Е.В. Борзова/

Покупатель: **Гражданин РФ Бозин Кирилл Андреевич**, СНИЛС: 163-189-977 06, дата рождения: 01.07.1989г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 46 08 651019, выдан: ТП №1 ОУФМС России по Московской обл. в гор. Железнодорожном, дата выдачи: 23.07.2009г., код подразделения: 500-034, зарегистрирован по адресу: Московская область, гор. Железнодорожный, ул. Колхозная, дом 3, кв. 29; ИНН: 501212286043, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:*kirill.bozin89@gmail.com.

Бозин Кирилл Андреевич

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

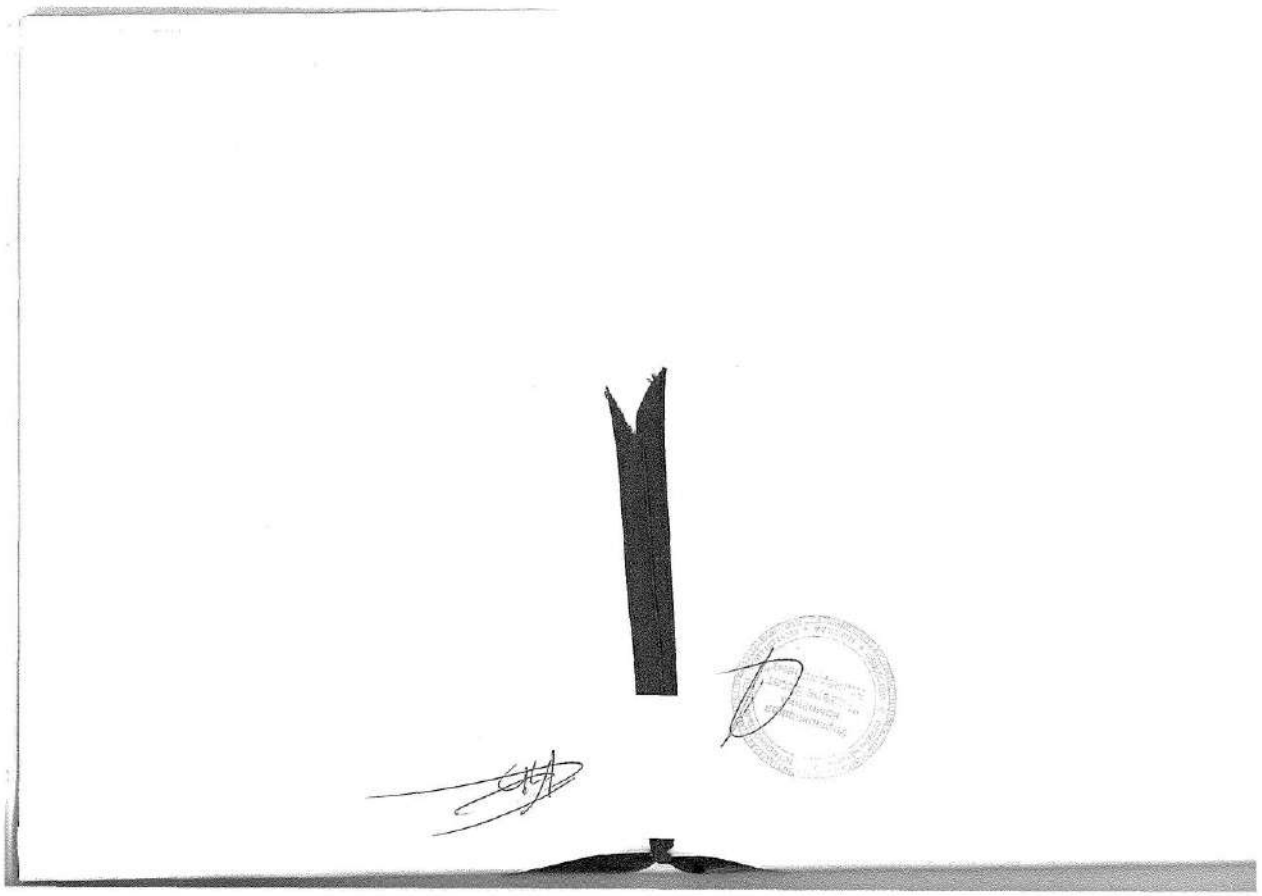
4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b6082
Страница 188 из 266



Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 189 из 266

Получено 31.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-289

Московская область, г. Балашиха «26» 07 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бозин Кирилл Андреевич, СНИЛС: 163-189-977 06, дата рождения: 01.07.1989г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 46 08 651019, выдан: ТП №1 ОУФМС России по Московской обл. в гор. Железнодорожном, дата выдачи: 23.07.2009г., код подразделения: 500-034, зарегистрирован по адресу: Московская область, гор. Железнодорожный, ул. Колхозная, дом 3, кв. 29; ИНН: 501212286043, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:*kirill.bozin89@gmail.com, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1970 +/-16 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1376, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1376-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану в отношении Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** части Цены Объекта, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты части Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к

Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 1970 +/- 16 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1376, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.10. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 190 из 266

12.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **4 750 000 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.2.1 **Покупатель** обязуется **в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.2 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» августа 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.3 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» сентября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.4 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» октября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.5 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» ноября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.6 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» декабря 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.7 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» января 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.8 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» февраля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.9 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» марта 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.10 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» апреля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **440 000 (Четыреста сорок тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается.

2.3. Стороны настоящим договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме Объект согласно п. 3 ст. 489, п. 5 ст. 488 ГК РФ **находится в залоге у Продавца** (возникает ипотека в силу закона).

2.4. Руководствуясь ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Стороны договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** не вправе без согласия **Продавца** возводить на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения.

В случае, если до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** с согласия или без согласия **Продавца** возведет на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения, то они согласно ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также будут находится в залоге у **Продавца** до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договор, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу** и один экземпляр - **Покупателю**.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b6f82
Страница 191 из 266

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ / Е.В. Борзова /

Покупатель: Гражданин РФ Бозин Кирилл Андреевич, СНИЛС: 163-189-977 06, дата рождения: 01.07.1989г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 46 08 651019, выдан: ТП №1 ОУФМС России по Московской обл. в гор. Железнодорожном, дата выдачи: 23.07.2009г., код подразделения: 500-034, зарегистрирован по адресу: Московская область, гор. Железнодорожный, ул. Колхозная, дом 3, кв. 29; ИНН: 501212286043, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* kirill.bozin89@gmail.com.

Бозин Кирилл Андреевич _____

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 192 из 266

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 31.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-290

Московская область, г. Балашиха «14» 04 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Фомина Ольга Александровна, СНИЛС: 033-265-593 42, дата рождения: 08.10.1974г., место рождения: гор. Железнодорожный Московская обл., пол: женский, паспорт: 46 19 606592, выдан: ГУ МВД России пол Московской области, дата выдачи: 17.10.2019г., код подразделения: 500-004, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, д.2, кв.106; ИНН: 501200622011, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* olga-nik74@bk.ru, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 2014 +/- 16 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1377, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1377-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану в отношении Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения)

права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** части Цены Объекта, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты части Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 2014 +/- 16 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1377, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288bbf82
Страница 193 из 266

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.10. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **4 750 000 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.2.1 **Покупатель** обязуется **в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **750 000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.2 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» августа 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.3 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» сентября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.4 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» октября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.5 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» ноября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.6 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» декабря 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.7 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» января 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.8 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» февраля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.9 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» марта 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается;

2.2.10 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» апреля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **440 000 (Четыреста сорок тысяч) рублей 00 (ноль) копеек,** НДС не облагается.

2.3. Стороны настоящим договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме Объект согласно п. 3 ст. 489, п. 5 ст. 488 ГК РФ **находится в залоге у Продавца** (возникает ипотека в силу закона).

2.4. Руководствуясь ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Стороны договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** не вправе без согласия **Продавца** возводить на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения.

В случае, если до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** с согласия или без согласия **Продавца** возведет на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения, то они согласно ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также будут находится в залоге у **Продавца** до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договор, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027c76-b98d-4dbe-98fe-bd81288[illegible]
Страница 194 из 266

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все 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 соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу** и один экземпляр - **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

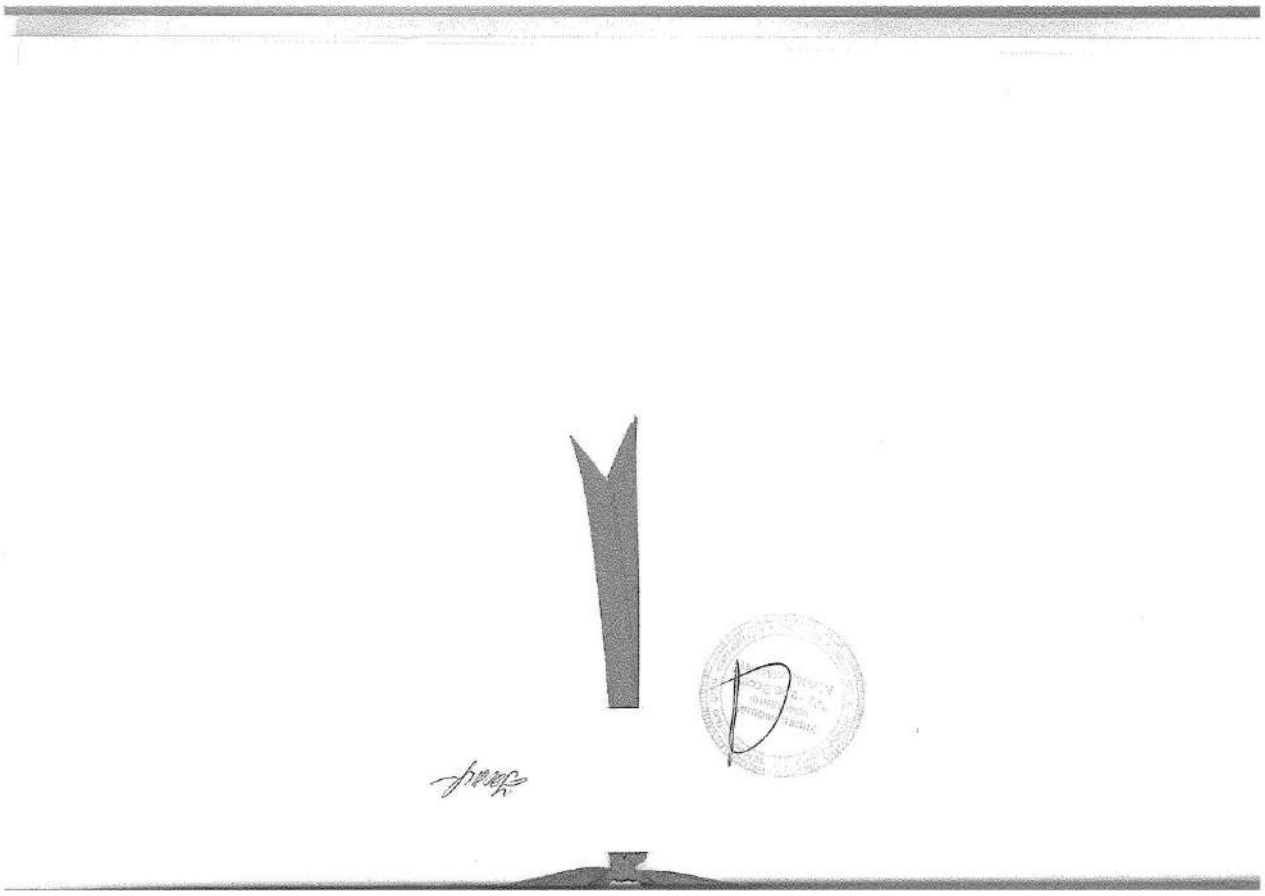
Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ / Е.В. Борзова /

Покупатель: Гражданин РФ Фомина Ольга Александровна, СНИЛС: 033-265-593 42, дата рождения: 08.10.1974г., место рождения: гор. Железнодорожный Московская обл., пол: женский, паспорт: 46 19 606592, выдан: ГУ МВД России пол Московской области, дата выдачи: 17.10.2019г., код подразделения: 500-004, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, д.2, кв.106; ИНН: 501200622011, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* olga-nik74@bk.ru.

Фомина Ольга Александровна

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 195 из 266



Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 196 из 266

Получено 31.07.2023

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ КСТ-291

Московская область, г. Балашиха «26» 07 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Фомина Ольга Александровна, СНИЛС: 033-265-593 42, дата рождения: 08.10.1974г., место рождения: гор. Железнодорожный Московская обл., пол: женский, паспорт: 46 19 606592, выдан: ГУ МВД России пол Московской области, дата выдачи: 17.10.2019г., код подразделения: 500-004, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, д.2, кв.106; ИНН: 501200622011, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* olga-nik74@bk.ru, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 2421 +/- 17 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1378, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1378-50/110/2021-1 от 09.05.2021г.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану в отношении Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения)

права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** части Цены Объекта, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты части Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. Настоящим **Продавец** сообщает **Покупателю** о том, что Садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Твой сад» (ИНН: 5001078390, ОГРН: 1105001003117) дано согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ИНН 7718784153, ОГРН 1097746714317) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на подключение (технологическое присоединение) на условиях безотзывности и бессрочности, которое распространяется как на текущего собственника земельных участков, так и на новых собственников (в случае изменения собственника в связи переходом прав собственности на земельные участки), к распределительному газопроводу среднего давления - объект сети газораспределения "наружный газопровод среднего давления для газификации жилой застройки «СНТ СН Твой сад»", назначение: сооружения газохимического комплекса, протяженность: 8977.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:153937, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, любых объектов капитального строительства (объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час для каждого земельного участка), которые будут возведены, в том числе на земельном участке, площадью 2421 +/- 17 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1378, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 30 ноября 2022 года по делу №А41-61290/2022.

Таким образом, **Продавец** гарантирует, что **Покупатель** как собственник Объекта будет иметь право на подключение (технологическое присоединение) к вышеуказанному распределительному газопроводу среднего давления любых объектов капитального строительства (совокупным объемом газопотребления не более 5 куб.м. в час), которые будут возведены **Покупателем** на территории Объекта, без внесения кому-либо какой-либо платы за предоставление такого права.

1.8. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 197 из 266

14.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

1.9. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.10. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **5 150 000 (Пять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

2.2.1 **Покупатель** обязуется **в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.2 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» августа 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.3 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» сентября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.4 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» октября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.5 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» ноября 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.6 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» декабря 2023 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.7 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» января 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.8 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» февраля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.9 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» марта 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **445 000 (Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается;

2.2.10 **Покупатель** обязуется **в срок до «25» апреля 2024 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **440 000 (Четыреста сорок тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, НДС не облагается.

2.3. Стороны настоящим договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме Объект согласно п. 3 ст. 489, п. 5 ст. 488 ГК РФ **находится в залоге у Продавца** (возникает ипотека в силу закона).

2.4. Руководствуясь ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Стороны договорились, что до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** не вправе без согласия **Продавца** возводить на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения.

В случае, если до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме **Покупатель** с согласия или без согласия **Продавца** возведет на территории Объекта какие-либо здания, строения, сооружения, то они согласно ст. 65 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также будут находится в залоге у **Продавца** до момента оплаты **Покупателем** Цены Объекта в полном объеме.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от не указанных в настоящем Договоре прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договор, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков оплат по настоящему Договору **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288bbf82
Страница 198 из 266

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

4.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.6. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушений, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу** и один экземпляр - **Покупателю**.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

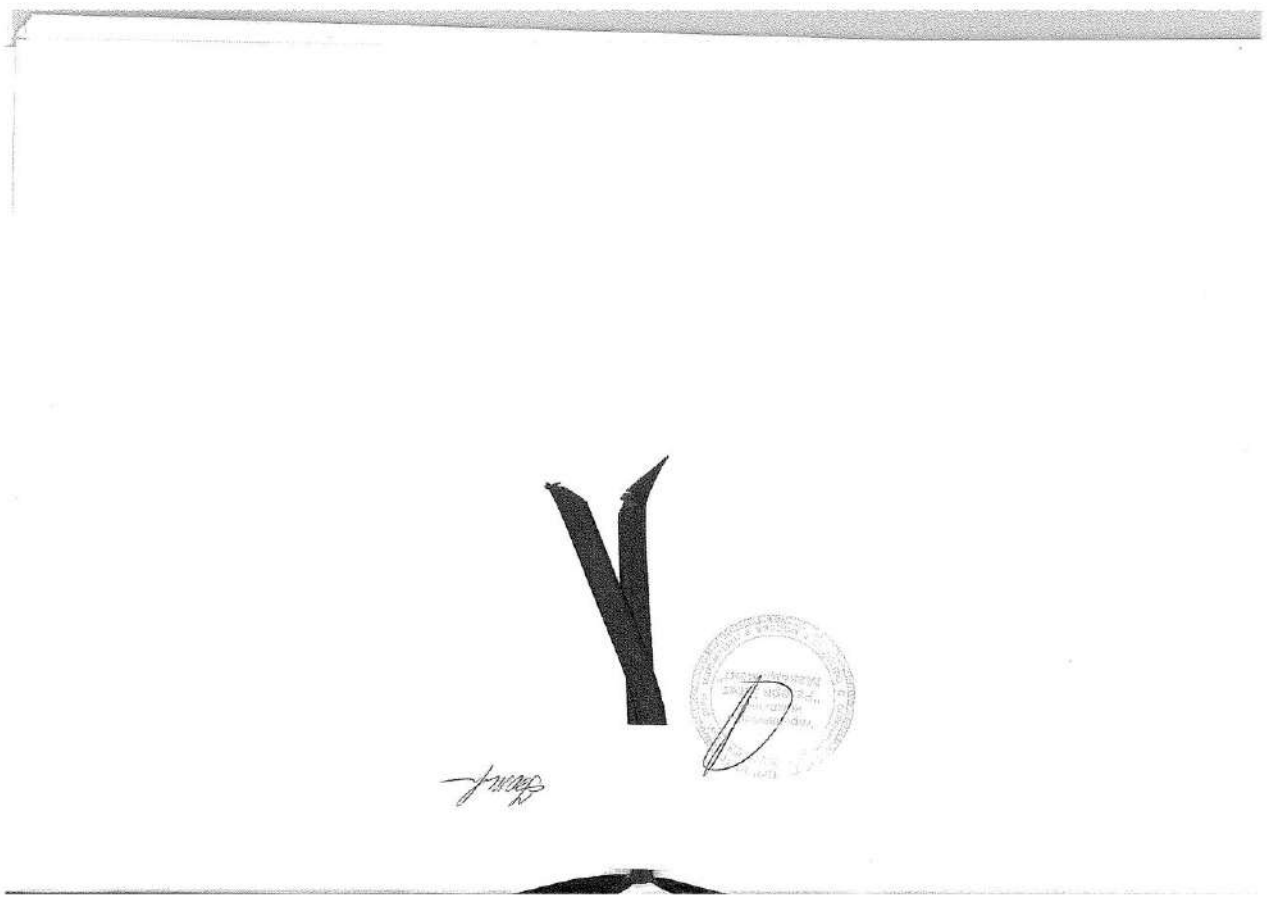
Продавец: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____ / Е.В. Борзова /

Покупатель: **Гражданин РФ Фомина Ольга Александровна,** СНИЛС: 033-265-593 42, дата рождения: 08.10.1974г., место рождения: гор. Железнодорожный Московская обл., пол: женский, паспорт: 46 19 606592, выдан: ГУ МВД России пол Московской области, дата выдачи: 17.10.2019г., код подразделения: 500-004, зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, д.2, кв.106; ИНН: 501200622011, *адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков:* olga-nik74@bk.ru.

Фомина Ольга Александровна

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 199 из 266



Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 200 из 266

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 201 из 266

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	1699 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), *Правообладатель: от имени заявителя 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153*

полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А. Е. инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1514-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2021 14:04:07	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1514-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	*данные отсутствуют*	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	ХРОМИН А. Е. инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 202 из 266

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ХРОМИН А. Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

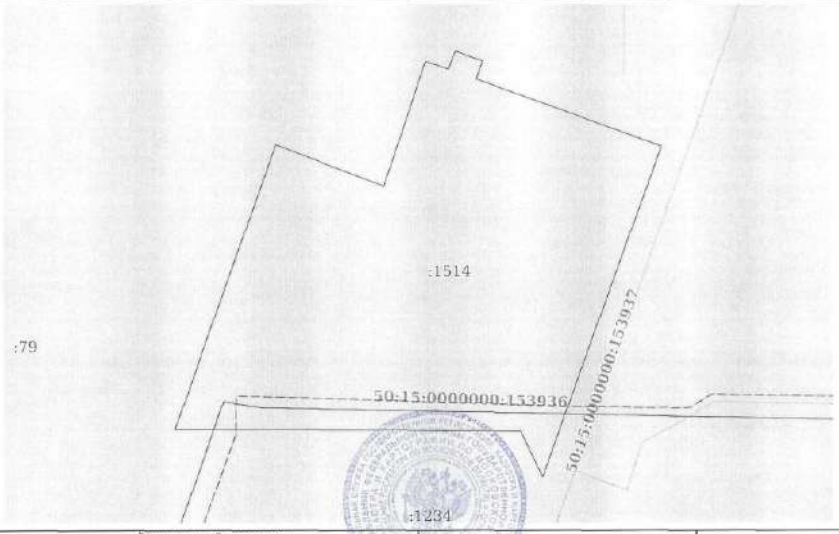
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:	

		ХРОМИН А. Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 203 из 266

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	1310 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1515-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2021 14:04:07	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1515-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 204 из 266

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 205 из 266

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	4396 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасева Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДОСЕЕВА В.В

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1182-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1182-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДОСЕЕВА В.В

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 206 из 266

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

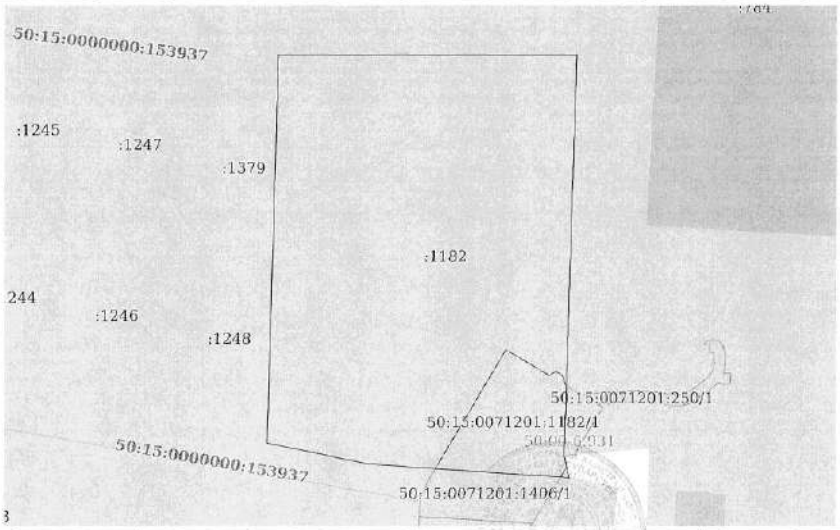
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	6792 +/- 29
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1293-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1293-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

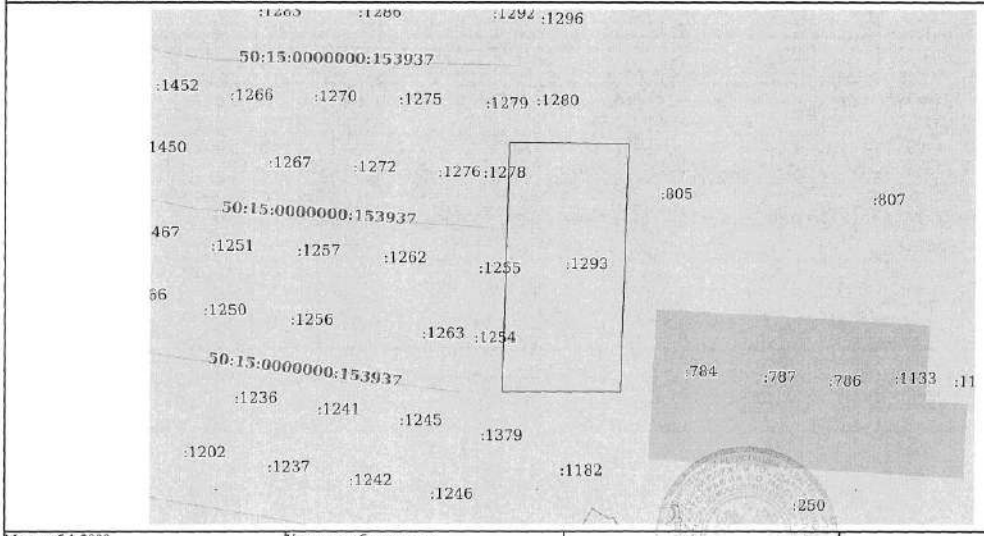
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 209 из 266

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1718 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1403-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1403-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 210 из 266

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

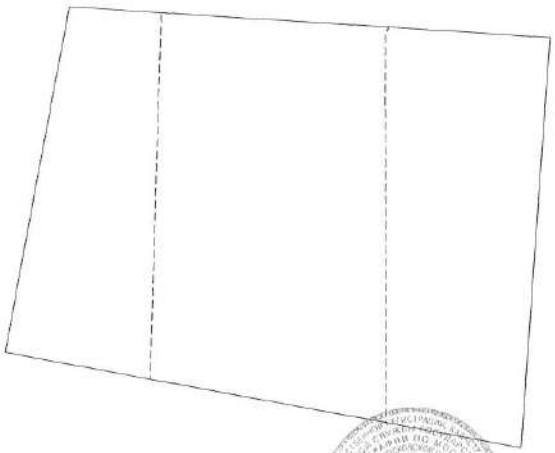
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1204

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1146 +/- 12
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1204

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1204-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1204-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1204

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ФЕДОСЕЕВА В.В
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

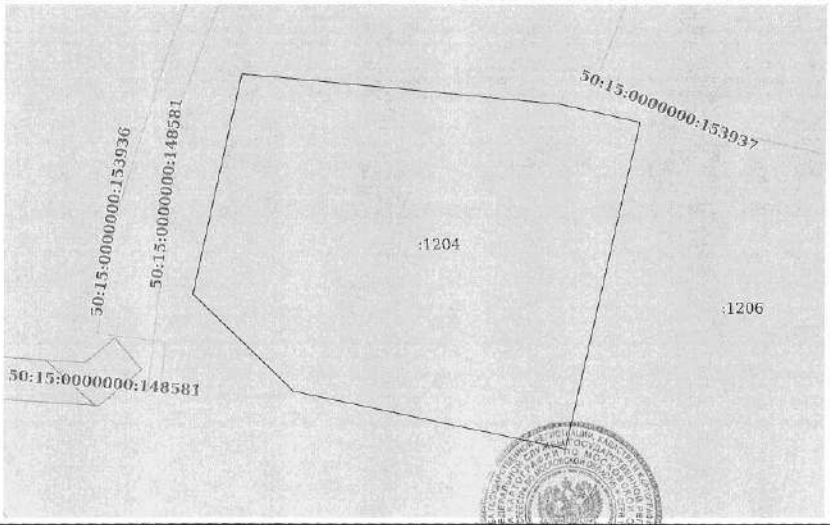
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1204

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
			ФЕДОСЕЕВА В.В
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1217

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	721 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1217

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1217-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
4.1	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
4.1	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1217-50/110/2021-2
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
4.1	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
4.1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1217

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

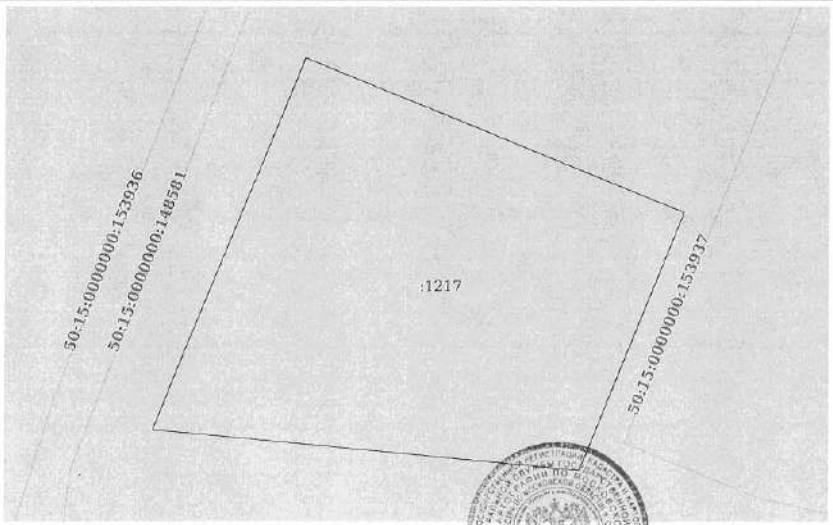
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1217

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 215 из 266

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1242

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	613 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1242

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1242-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1242-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1242		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

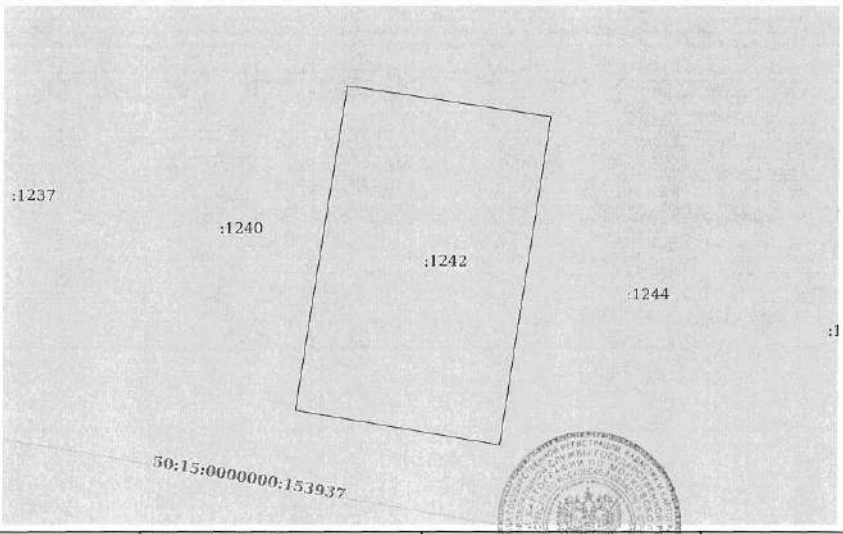
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1242		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1245
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	631 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1245

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1245-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1245-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1245

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

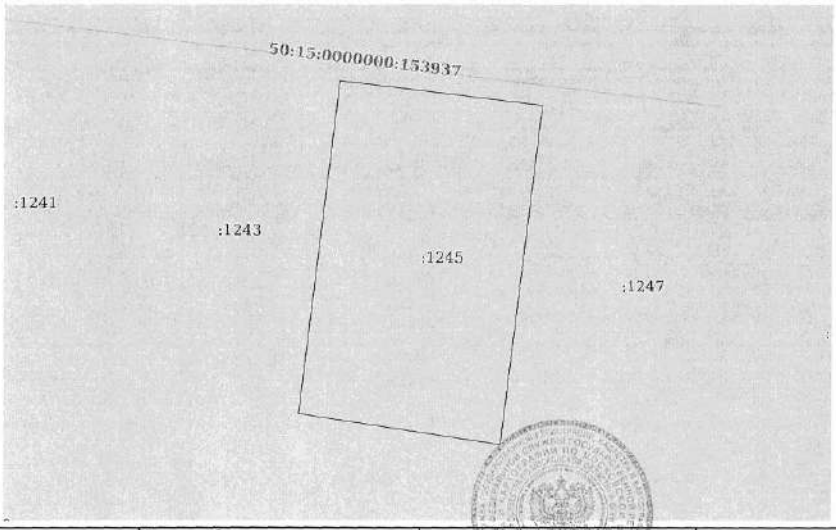
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1245

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1246
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	640 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1246

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1246-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1246-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 220 из 266

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1246		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

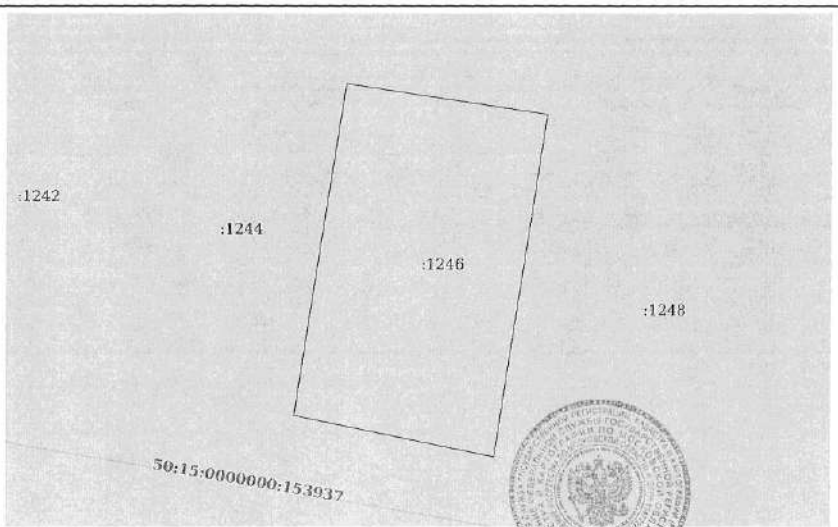
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1246		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.08.2023, поступившего на рассмотрение 07.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179342983	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1248

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	813 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	1689674.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797#B3CA8E1F07A347CEAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179342983	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1248

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 13/20 50:15:0071201:1248-50/110/2023-5 27.03.2023 15:55:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1248-50/110/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797#B3CA8E1F07A347CEAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179342983				
Кадастровый номер:			50:15:0071201:1248	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 7/20 50:15:0071201:1248-50/110/2023-4 27.03.2023 15:55:58	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797ABSCA8E1907A347CEAD0FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
подное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179342983			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:1248	
11	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:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797ABSCA8E1907A347CEAD0FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
подное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179342983			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1248		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948797483C5A9E1F67A3FC5AD8FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Получено 11.08.2023

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО № КСТ-56 от 07.08.2023

Московская область, г. Балашиха «04» 08 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Мирошников Александр Константинович (СНИЛС: 108-408-437 45, дата рождения: 18.08.1980, место рождения: гор. Владикавказ Респ. Северная Осетия-Алания, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 4619 693054, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 03.03.2020, код подразделения: 500-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 11, кв. 28; ИНН: 150401097227, ОГРНИП: 307500128200017, расчетный счет: 40802810238290034526, банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225), именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли - продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество № КСТ-56 от «__» _____ 2023г. (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт (именуемого далее - Акт) о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю, а Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора **долю в праве собственности в размере 7/20,** именуемую далее – **«Доля»**, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 813 +/- 10 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1248, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащую **Продавцу** на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0071201:1248-50/110/2023-4 от 27.03.2023.

Настоящим Стороны подтверждают, что владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» принадлежит доля в праве собственности на **Объект в размере 13/20** в связи с чем преимущественного права покупки продаваемой по настоящему Договору Доли у каких-либо третьих лиц не имеется.

2. В соответствии с настоящим Актом **Продавец** передал **Покупателю** Долю на Объект в том состоянии, как она была на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободной от неуказанных в Договоре прав третьих лиц, не проданной, не подаренной, не обремененной полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. **Продавец** гарантирует, что на Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Долю на Объект в том состоянии, как она есть в день подписания настоящего Акта.

4. Настоящим Актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемой Доли на Объект претензий у Сторон не имеется.

1

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 224 из 266

5. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю.**

7. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ»)** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00760 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, **р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК: 044525823**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

_____/Е.В. Борзова/

Продавец: **Индивидуальный предприниматель Мирошников Александр Константинович** (СНИЛС: 108-408-437 45, дата рождения: 18.08.1980, место рождения: гор. Владикавказ Респ. Северная Осетия-Алания, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 4619 693054, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 03.03.2020, код подразделения: 500-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 11, кв. 28; ИНН: 150401097227, ОГРНИП: 307500128200017, расчетный счет: 40802810238290034526, банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225)

_____/А.К. Мирошников/

2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	3603 +/- 21
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 225 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1368-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1368-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 226 из 266

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	2004 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 227 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1369-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
		номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1369-50/110/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 228 из 266

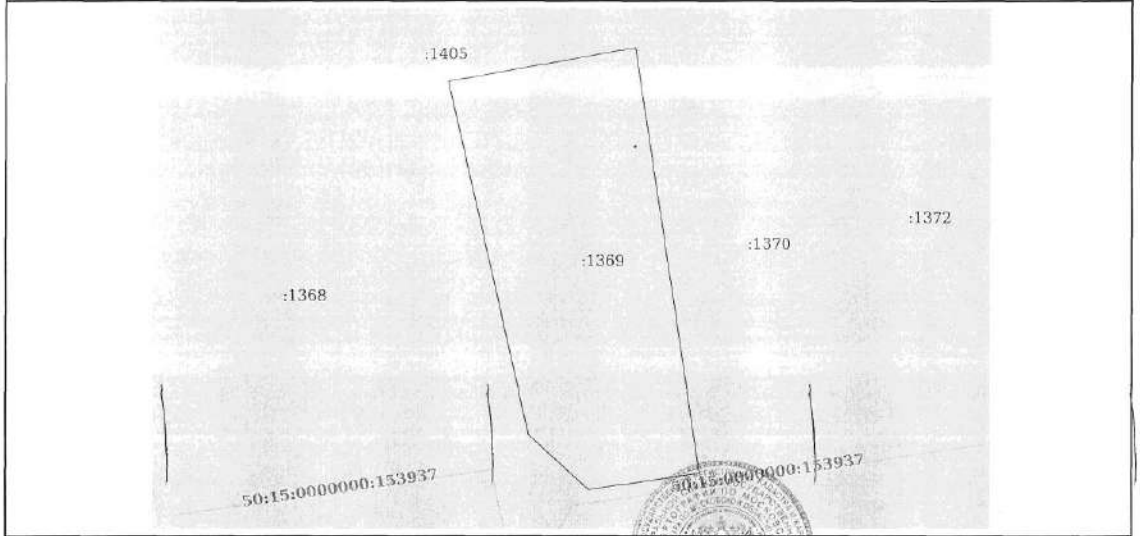
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370		

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1939 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 229 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1370-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
		номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1370-50/110/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 3 Лист 4

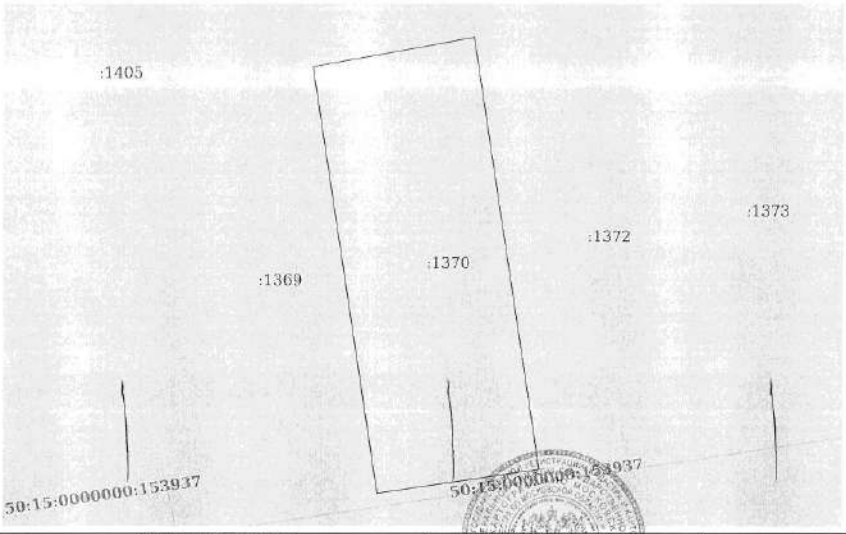
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1961 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1372-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1372-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 3 Лист 4

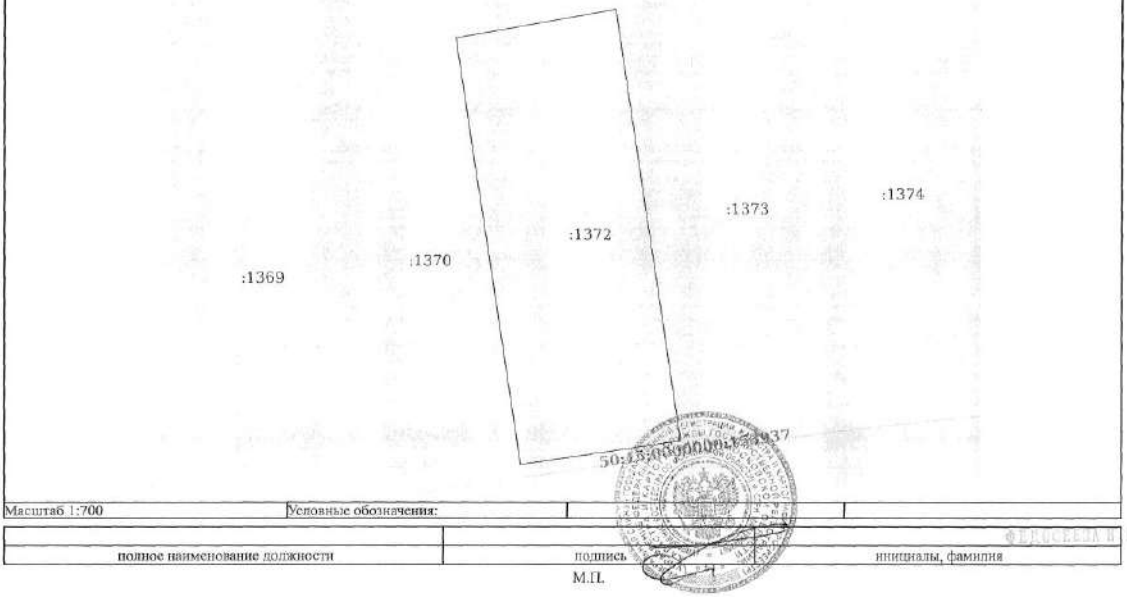
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1915 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 233 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1373-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1373-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 234 из 266

Раздел 3 Лист 4

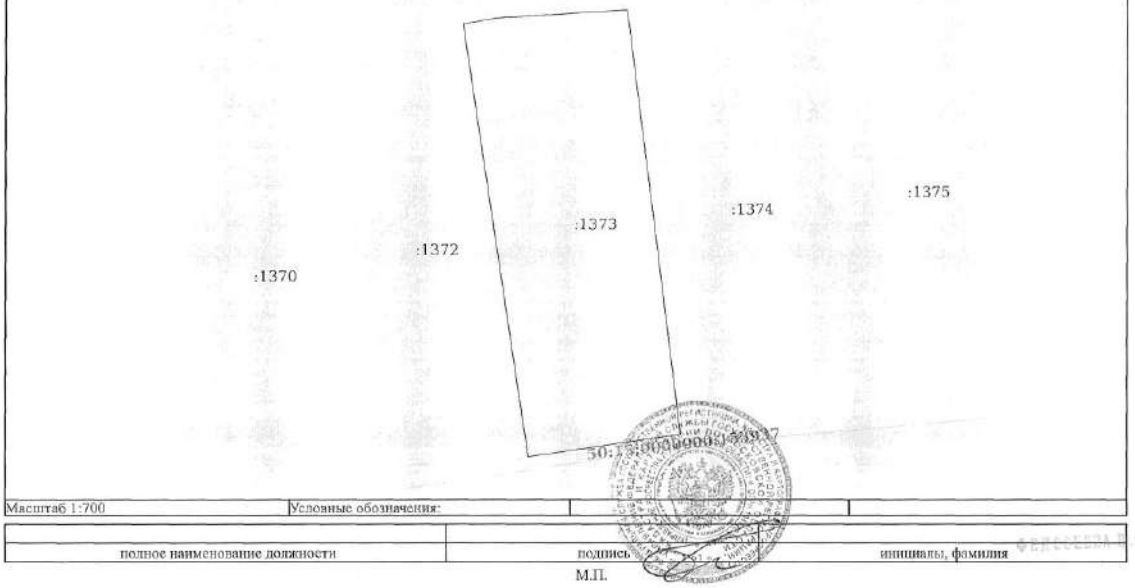
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1826 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 235 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1374-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1374-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 3 Лист 4

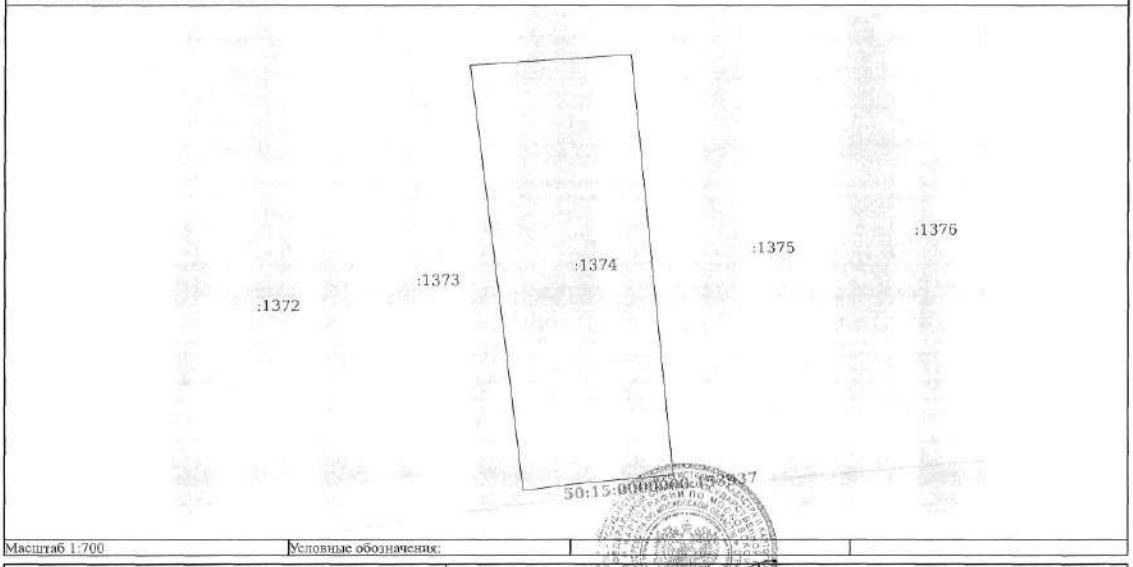
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	3191 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1399-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1399-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 238 из 266

Раздел 3 Лист 4

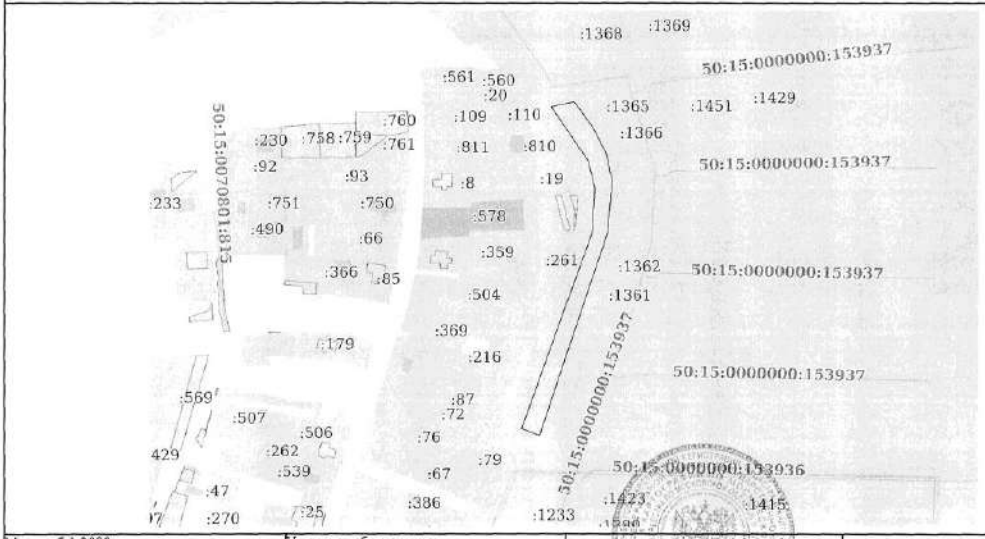
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	778 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1400-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1400-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 240 из 266

Раздел 3 Лист 4

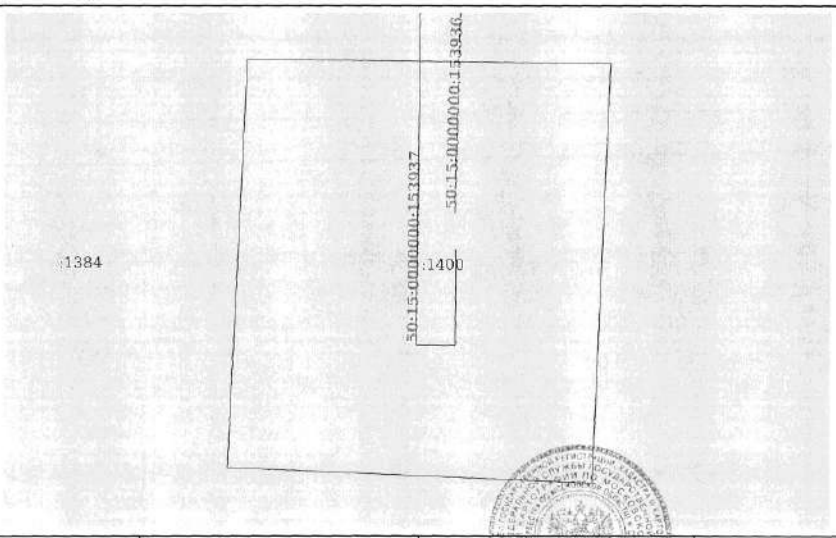
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	659 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1402-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1402-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402		

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 242 из 266

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	4546 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1405-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1405-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 244 из 266

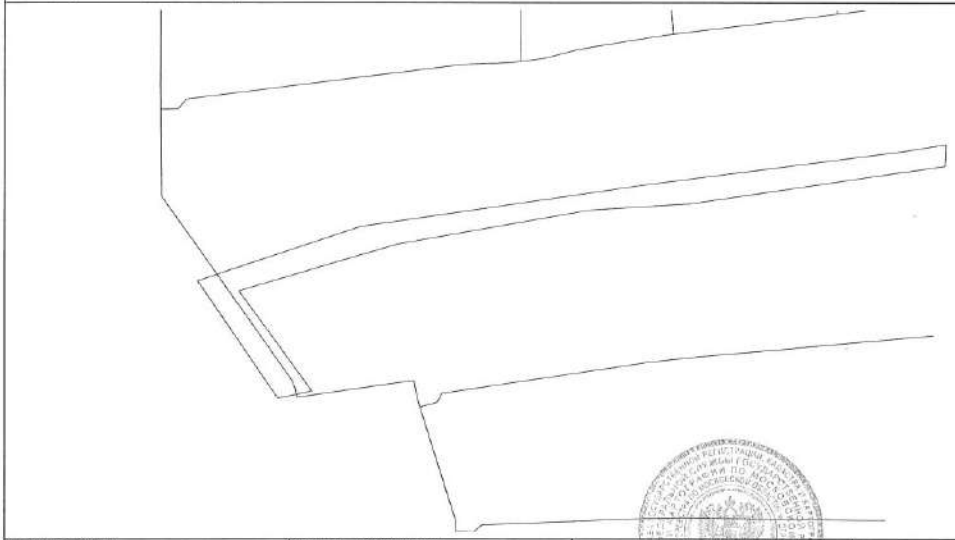
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407		

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	5804 +/- 27
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 245 из 266

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1407-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1407-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 246 из 266

Раздел 3 Лист 4

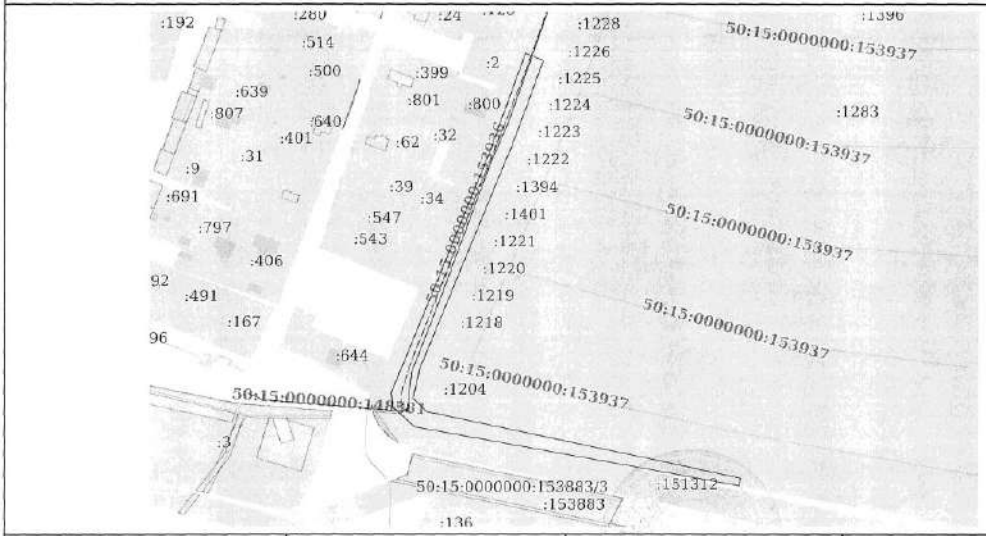
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	54176 +/- 81
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:148581
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1406-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
		номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1406-50/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 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 Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406

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:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 248 из 266

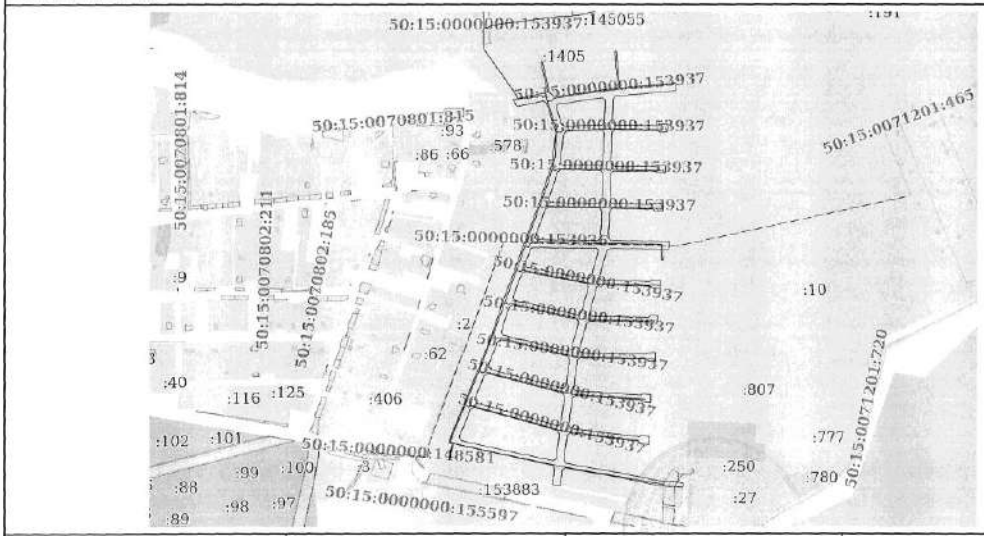
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1406		

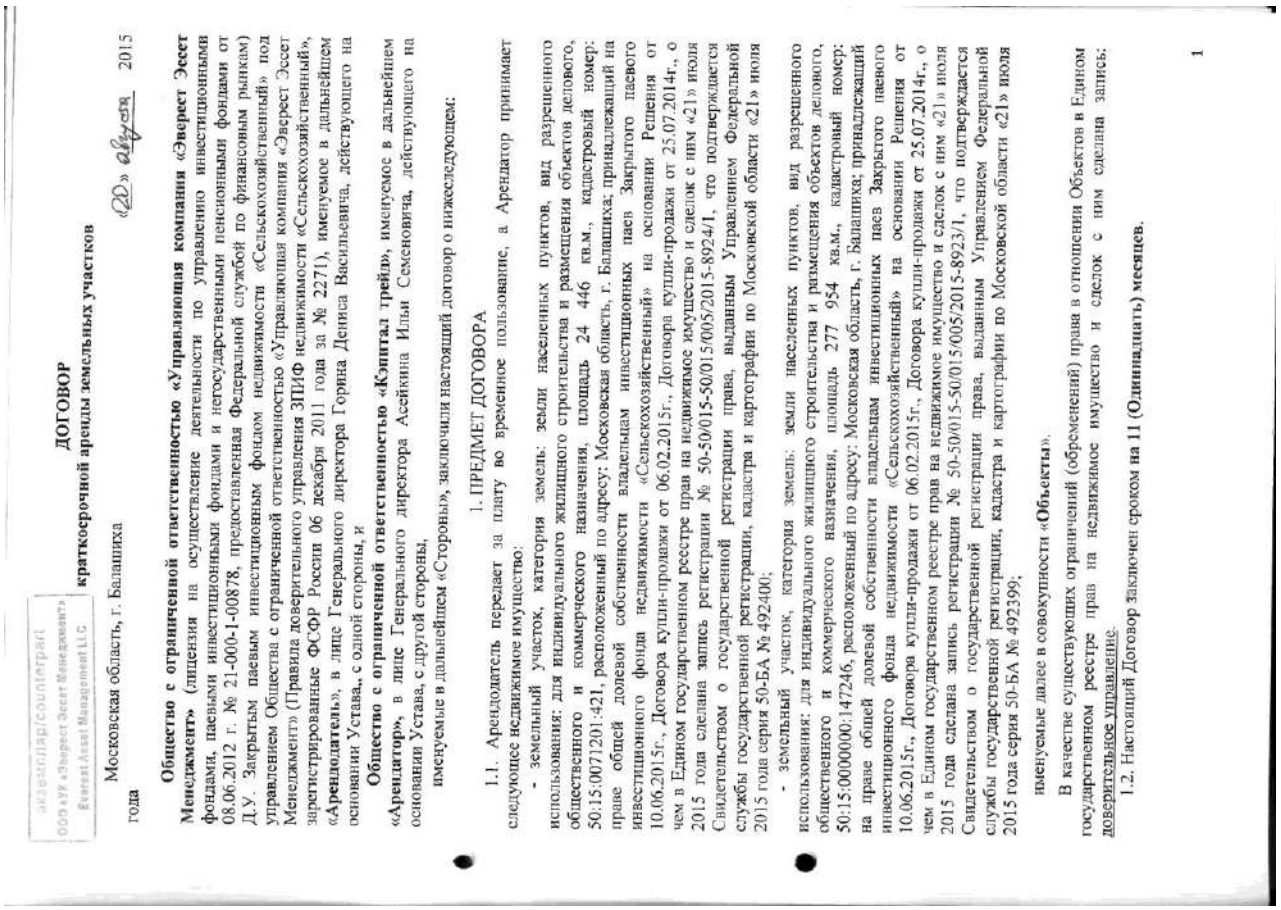
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:8000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ЗАГЕРИСТРИРОВАНО/COUNTERSIGNED
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР
краткосрочной аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха «20» августа 2015 года

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) под 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 Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава,, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал трейд», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий 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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8923/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492399;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком **на 11 (Одиннадцать) месяцев.**

1

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, на Объектах отсутствуют какие-либо здания, строения, сооружения, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются Арендатору **для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения технических условий.**

1.6. Стороны настоящим договорились, что осуществление строительства каких-либо зданий, строений или сооружений на территории Объектов может осуществляться Арендатором только после заключения с Арендодателем долгосрочного договора аренды или приобретения Объектов в собственность на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

1.7. 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. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы составляет:

- для земельного участка площадью 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, - 721 (Семьсот двадцать один) рубль, **в том числе НДС 18%**;
- для земельного участка площадью 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, - 8200 (Восемь тысяч двести) рублей, **в том числе НДС 18%.**

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов 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 Объекты в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты 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;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

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 нарушение условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

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. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
ОГРН 5077746279463;
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор

_____ /Л.В. Горин/

Арендатор:

ООО «Кэпитал трейд»
Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1

ИНН 7733515853, КПП 770401001,
ОГРН 1047796105642
р/с 40702810400010004426
в ОАО Банк «Развитие-Столица» г. Москва
к/с 30101810000000000984
БИК 044525984

Генеральный директор

_____ /И.С. Асейкин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 250 из 266

обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

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 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
ОГРН 5077746279463;
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор

/Д.В. Горин/

Арендатор:

ООО «Кэпитал трейд»
Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1

ИНН 7733515853, КПП 770401001,
ОГРН 1047796105642
р/с 40702810400010004426
в ОАО Банк «Развитие-Столица» г. Москва
к/с 30101810000000000984
БИК 044525984

Генеральный директор

/И.С. Асейкин/

Акт приема-передачи
по Договору краткосрочной аренды земельных участков от «20» августа 2015г.

Московская область, г. Балашиха «20» августа 2015 года

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 ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава,, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к Договору краткосрочной аренды земельных участков от «20» августа 2015г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8923/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492399;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81286b0682
Страница 251 из 266

Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «17» 08 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с отпадением необходимости в аренде части земельных участков Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 3009 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности **«Объекты»**.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

6. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного оглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 252 из 266

Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «25» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с произошедшим разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1357 на земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514 и 50:15:0071201:1515, и отпадением необходимости в аренде земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1515 Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1699 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1514, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, изложенного в редакции настоящего Дополнительного соглашения (п. 1 настоящего Дополнительного соглашения). Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Стороны настоящим подтверждают, что поскольку указанный в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения земельный участок кадастровый номер: 50:15:0071201:1514 образован в результате раздела земельного участка кадастровый номер 50:15:0071201:1357, первоначально находящегося в аренде у Арендатора по Договору, то он находится в пользовании Арендатора с момента его образования. В связи с этим отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 40701810600000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40 Генеральный директор _____ /Р.Д. Марусяк/	**ООО «Кэпитал трейд»** Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411 Генеральный директор _____ /И.С. Асейкин/

Долучено 25.08.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0682
Страница 253 из 266

Дополнительное соглашение

к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «13» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с произошедшим уменьшением количества находящихся в аренде земельных участков Стороны договорились изменить размер арендной платы по Договору и считать пункт 2.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«2.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет:

- с момента заключения Договора по 30.09.2021 размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 8 921 (Восемь девятьсот двадцать один) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ;

- с 01.10.2021 и далее размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

4. Стороны договорились, что размер арендной платы по Договору остается без изменений.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 40701810600000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40	**ООО «Кэпитал трейд»** Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411
Генеральный директор _____/Р.Д. Марусяк/	Генеральный директор _____/И.С. Асейкин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81286b0f82
Страница 254 из 266

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Кэпитал трейд»**
Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36	Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1
ИНН 7718784153 КПП 772501001	ИНН: 7733515853, КПП: 770401001
р/с 40701810600000001980	ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103
Банк ГПБ (АО)	Расчетный счет: 40702810700000079405
к/с 30101810200000000823	Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК 044525823	БИК: 044525411
Тел. 8 (495) 269-01-40	Корр. счет: 30101810145250000411
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /Р.Д. Марусяк/	_____ /И.С. Асейкин/

Получено 15.12.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288b0082
Страница 255 из 266

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: + 7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ-140823-01 от 14.08.2023

В Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (**Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271**) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Купавна Сити» покупатели также (отдельно от Договора купли-продажи) заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка и вносят по нему взнос в размере **750 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади) и договор об оказании услуг по проведению сделки и вносят по нему плату в размере **90 000 рублей 00 копеек**.

Стоимость права на подключение (технологическое присоединение) к распределительному газопроводу среднего давления поселка, включена в цены предложений (оферт) земельных участков, а в дельнейшем и в цены Договоров купли-продажи земельных участков, в размере **70 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади).

С уважением,
Генеральный директор
ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный» Е.В. Борзова

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 256 из 266

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 257 из 266

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 258 из 266

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 484

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 259 из 266

016690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (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.energogarant.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.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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: • 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; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу 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.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 261 из 266

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	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. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 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; 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); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«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

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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.energogarant.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.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** 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
3. Объект страхования:	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.
4. Страховой случай:	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: • 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; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно 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.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 263 из 266

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 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. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	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. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 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; 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); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	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

_____ Т.Р.Юрьева
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 264 из 266

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 264 (Двести шестьдесят четыре) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Передан через Диадок 14.08.2023 11:52 GMT+03:00
a027cc76-b98d-4dbe-98fe-bd81288fdf82
Страница 265 из 266

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Чужмаков Игорь Александрович	01B261C1004EAF4D914113CE5D2DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00	14.08.2023 11:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	010E8A9300B7AE118E4A9C84005DE95B53 с 17.06.2022 11:47 по 17.09.2023 11:47 GMT+03:00	14.08.2023 11:54 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа