

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-348**

**от 31 мая 2024 года**

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

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение №348 от 31 «мая» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г
<b>Дата проведения оценки:</b>	31 мая 2024 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	31 мая 2024 г.

**г. Королёв МО, 2024 г.**



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку.....	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку .....	8
1.3. Сведения о заказчике оценки .....	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах .....	10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России .....	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица.....	12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку .....	15
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки .....	16
1.12. Методология определения справедливой стоимости .....	16
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
2.1. Общие положения .....	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки .....	28
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации .....	48
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	48
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	48
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>49</b>
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного .....	49
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>52</b>
4.1. Общие положения .....	52
4.2. Анализ рынка .....	52
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта .....	52
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	62
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	65
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	68
4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	86
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>88</b>
5.1. Общие положения .....	88
5.2. Общие понятия оценки .....	88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков .....	89
5.4. Согласование результатов оценки.....	95
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>97</b>
6.1. Выбор подходов и методов оценки .....	97
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом .....	99
6.2.1. Общие положения.....	99
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж.....	99
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом .....	123
6.3.1 Общие положения.....	123
6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования .....	125
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....</b>	<b>134</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ .....</b>	<b>135</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	



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

«31» мая 2024 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 348 от 31 «мая» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 +/- 415 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 31 мая 2024 г.

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

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

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



Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**496 400 000**

**(Четыреста девяносто шесть миллионов четыреста тысяч) рублей**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0 +/- 91	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173 +/- 415	50 800 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	66 000 000
4	50:15:0000000:88	186 689 +/- 151	31 800 000
5	50:15:0040406:3	162 800	113 900 000
6	50:15:0000000:95	42 528 +/- 72	25 800 000
7	50:15:0000000:97	181 096 +/- 149	85 800 000
8	50:15:0000000:99	111 498 +/- 117	56 400 000
9	50:15:0000000:98	10 403 +/- 36	21 100 000

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

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

**Р.С. Луценко**





РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 348 от 31 «мая» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96	коммуникаций нет (по границе)	46 300 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 +/- 415 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190	коммуникаций нет (по границе)	51 800 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032	коммуникаций нет (по границе)	64 500 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88	коммуникаций нет (по границе)	33 000 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3	коммуникаций нет (по границе)	109 400 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95	коммуникаций нет (по границе)	25 700 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97	коммуникаций нет (по границе)	86 700 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99	коммуникаций нет (по границе)	57 300 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98	коммуникаций нет (по границе)	21 100 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:96	есть	отсутствует	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0000000:190	есть	Договор аренды земельных участков б/н	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)



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

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

## 2. Цель оценки.

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

## 3. Оценка проводится в соответствии:

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

## 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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



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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 31.05.2024 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 – 31.05.2024 г.**

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

Специальные допущения – отсутствуют.

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

**7. Ограничения оценки.**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.



- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общие сведения об оценщике

**Булавка Валерий Михайлович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1582 от 05.07.2017 г. (регистрационный № 1582 от 12.02.2015 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г.

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00

651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807

Страница 8 из 242



	на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.
	Стаж работы оценщиком с 2012 года.
Номер контактного телефона оценщика	+7 (926) 592-02-49
Почтовый адрес оценщика	142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Беякова, д. 19, кв. 47.
Адрес электронной почты оценщика	79265920249@yandex.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №2400SB40R4238, выдан 02.05.2024 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2024 г. по 23.05.2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».



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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Таблица 3.

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

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96	Коммуникаций нет (по границе)	46 300 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 +/- 415 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190	Коммуникаций нет (по границе)	51 800 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032	Коммуникаций нет (по границе)	64 500 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88	Коммуникаций нет (по границе)	33 000 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3	Коммуникаций нет (по границе)	109 400 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95	Коммуникаций нет (по границе)	25 700 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97	Коммуникаций нет (по границе)	86 700 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99	Коммуникаций нет (по границе)	57 300 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98	Коммуникаций нет (по границе)	21 100 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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



Таблица 4.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

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

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

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

Таблица 5.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142912985 от 27.05.2024 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:190</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н от 26.03.2024 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	от 01.08.2015 г.	копия
3	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
4	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	от 30.11.2015 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142911253 от 27.05.2024 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 05.09.2017 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 2 от 07.02.2018 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельных участков от 01.08.2017 г.	от 27.06.2019 г.	копия
6	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142912075 от 27.05.2024 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.	копия
3	Договор № 6 аренды земельного участка	от 01.03.2012 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия





№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040406:3</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142909492 от 27.05.2024 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-337141 от 03.04.2013 г.	копия
3	Договор № 3 аренды земельного участка	от 01.08.2011 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.08.2011 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99</b>			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142913703 от 27.05.2024 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142914643 от 27.05.2024 г.	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2024-142915258 от 27.05.2024 г.	копия
4	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 944233 от 24.07.2013 года	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-393318 от 16.04.2013 г.	копия
6	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-393325 от 16.04.2013 г.	копия
7	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-384980 от 15.04.2013 г.	копия
8	Договор аренды земельных участков	№ 4 от 01.03.2012 г.	копия
9	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
10	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка №4 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
11	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 01.03.2012 г.	копия
12	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
13	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка №5 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98</b>			
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	50-БА № 641360 от 28.09.2015 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-14/3В-74448 от 23 января 2014 года	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 23.04.2019 года	копия
<b>Информация Заказчика</b>			
1	Письмо заказчика	Исх.№СЛХ-310524-01 от 31.05.2024 г.	копия
2	Письмо заказчика	Исх.№СЛХ-310524-02 от 31.05.2024 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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





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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по 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 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.

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

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

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	67 747,0 +/- 91	не применяется	не применяется	44 800 000	44 800 000
50:15:0000000:190	352 173 +/- 415	не применяется	50 800 000	не применяется	50 800 000
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	не применяется	66 000 000	не применяется	66 000 000
50:15:0000000:88	186 689 +/- 151	не применяется	31 800 000	не применяется	31 800 000
50:15:0040406:3	162 800	не применяется	113 900 000	не применяется	113 900 000
50:15:0000000:95	42 528 +/- 72	не применяется	25 800 000	не применяется	25 800 000
50:15:0000000:97	181 096 +/- 149	не применяется	85 800 000	не применяется	85 800 000
50:15:0000000:99	111 498 +/- 117	не применяется	56 400 000	не применяется	56 400 000
50:15:0000000:98	10 403 +/- 36	не применяется	21 100 000	не применяется	21 100 000
<b>Итого:</b>					<b>496 400 000</b>

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

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

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

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00  
651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807

Страница 15 из 242



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующей таблице.



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 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.

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

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

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





## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

#### Общее описание объекта оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 +/- 415 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или



условный) номер: 50:15:0000000:97;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	46 300 000
50:15:0000000:190	51 800 000
50:15:0000000:151032	64 500 000
50:15:0000000:88	33 000 000
50:15:0040406:3	109 400 000
50:15:0000000:95	25 700 000
50:15:0000000:97	86 700 000
50:15:0000000:99	57 300 000
50:15:0000000:98	21 100 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления. В соответствии со 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.

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

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

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Основные положения Договоров аренды земельных участков	
Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.
Арендодатель	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»*
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	392 руб., НДС не облагается
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему  Соглашение о замене стороны от 27.06.2019 к договору аренды от 01.08.2015 г.
Арендодатель	В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» должно быть заключено Соглашение о замене сторон, в соответствии с которым новым Арендодателем будет Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». По состоянию на дату оценки, такое соглашение не заключалось.
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	С 01.08.2015 г. по 31.12.2024 г.
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	863,07 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.  Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2042 г. (30 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	11 420 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.)
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0040604:3	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.



Наименование показателя	Значение показателя
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 600 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	11 100 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99</b>	
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г.
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
<b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98</b>	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. закрытым паевым



Наименование показателя	Значение показателя
Арендатор	инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Период действия Договора аренды	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» с 23.04.2019 г. по 23.04.2026 г. (7 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовка сена и/или сенажа
Ежемесячная арендная плата	Согласно договору рассчитывается по формуле: $(1,3 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$ , в том числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта

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

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

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

Согласно Письму Заказчика № СЛХ-310524 от 31.05.2024 г, помимо вышеперечисленных договоров аренды и доверительного управления, имеются следующие ограничения (обременения) прав на часть оцениваемых земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - 513 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011.
  - 461 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - 14 068 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - 512 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995.
  - 926 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019.
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 12 369 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. и.п. 8,9,10,13,14.
  - Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 1 388 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.482, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009.
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.
  - Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и





особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.

- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:95 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. 344 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.37. Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установ №160 от 24.02.2009).
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:97 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. 19 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АД №791457 от 07.02.2013.
  - II. 16 457 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929. Доверенность №846 от 05.12.
  - III. 1 381 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006.
- земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99 и 50:15:0000000:98 входят в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»

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

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

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

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

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



и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

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

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

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

Национальный парк «Лосиный Остров» создан постановлением Совета Министров РСФСР от 24.08.1983 № 401 в целях сохранения уникальных природных комплексов и историко-культурных



объектов. Территория расположена на территории города Москвы, Мытищинского, Пушкинского, Щелковского, Балашихинского районов и городского округа Королев Московской области.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;





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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.9.

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

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

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

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

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

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

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с





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

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

Таблица 8.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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»).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	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 и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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.

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 отличие от любой другой зоны.	I

Таблица 7. Продолжение.

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





Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим 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

Таблица 7. Окончание.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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 оценки недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

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

Таблица 9.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:96	Московская область, Балашихинский район
50:15:0000000:190	Московская область, р-н Балашихинский (в районе д. Пестово)
50:15:0000000:151032	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха (в районе д. Фенино)



Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:88	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)
50:15:0040406:3	Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское)
50:15:0000000:95	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:97	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:99	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:98	Московская область, Балашихинский район

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

Местоположение объектов оценки представлено на фрагменте карты г. Балашиха Московской области (рис. 1 - 12).

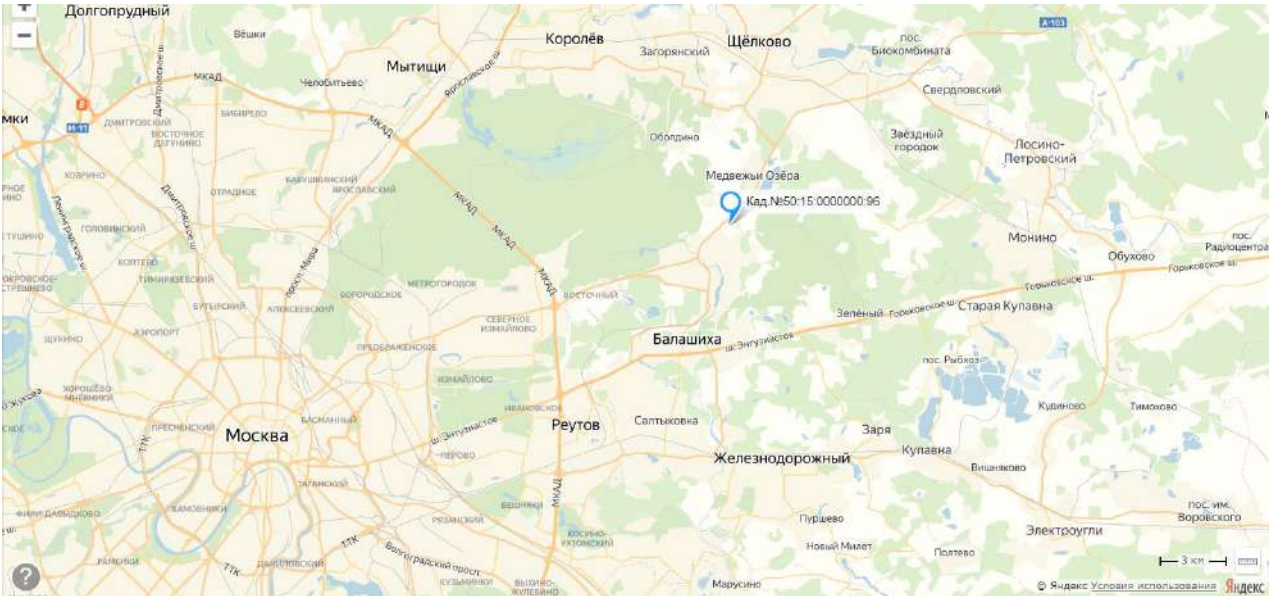


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96

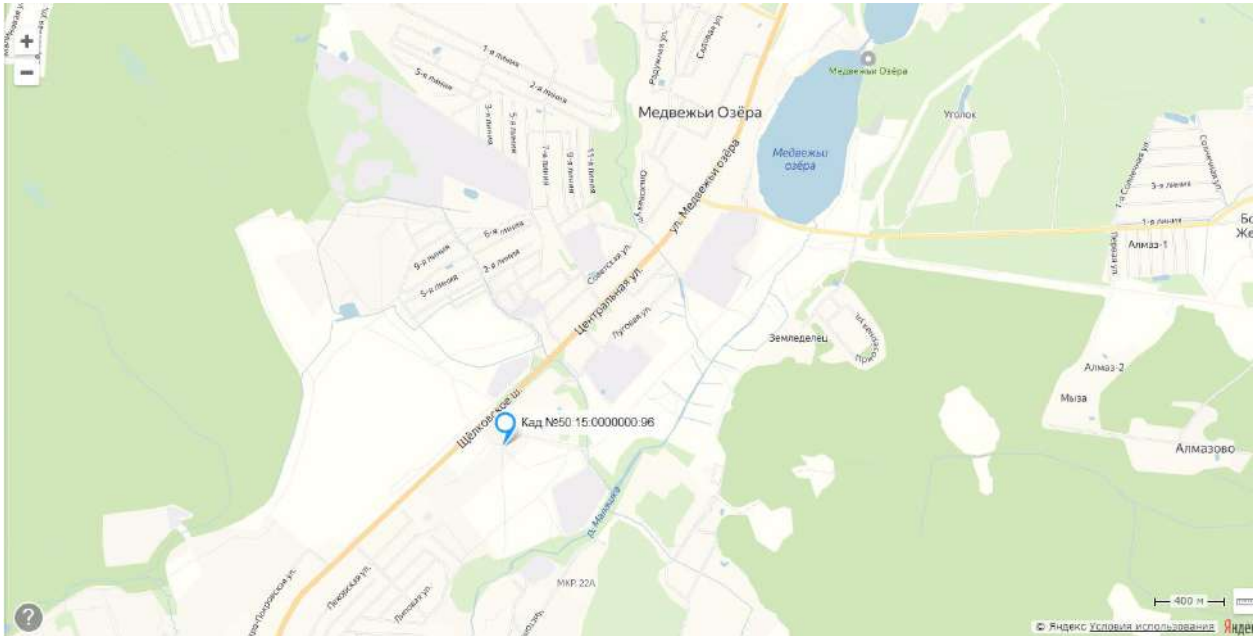


Рис. 2. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96





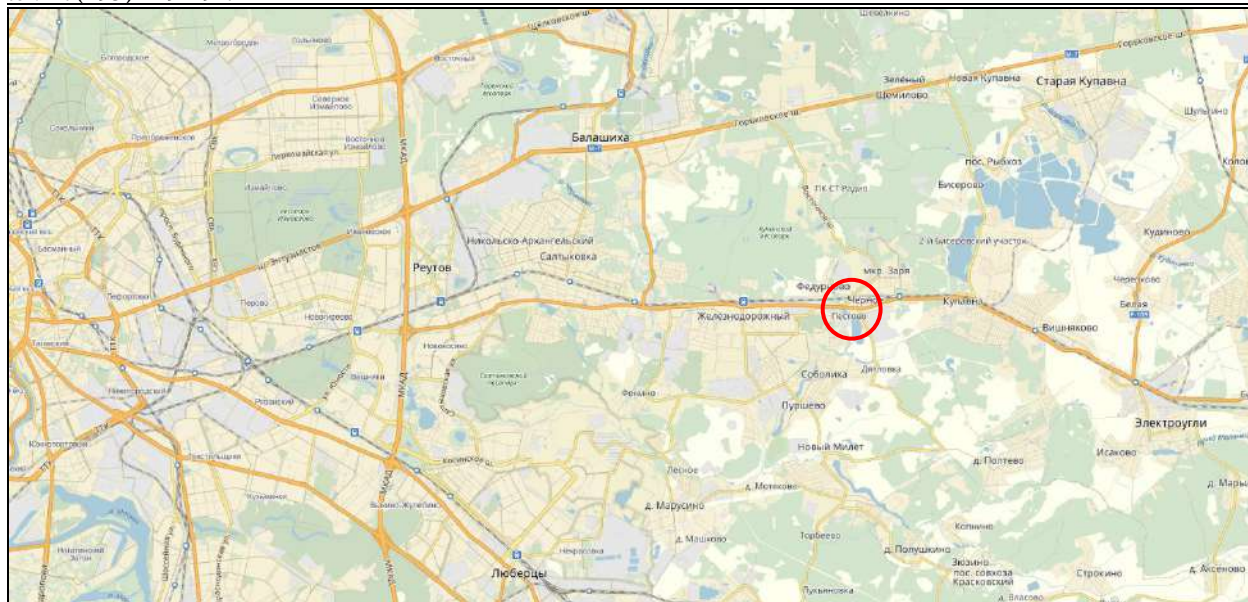


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:190

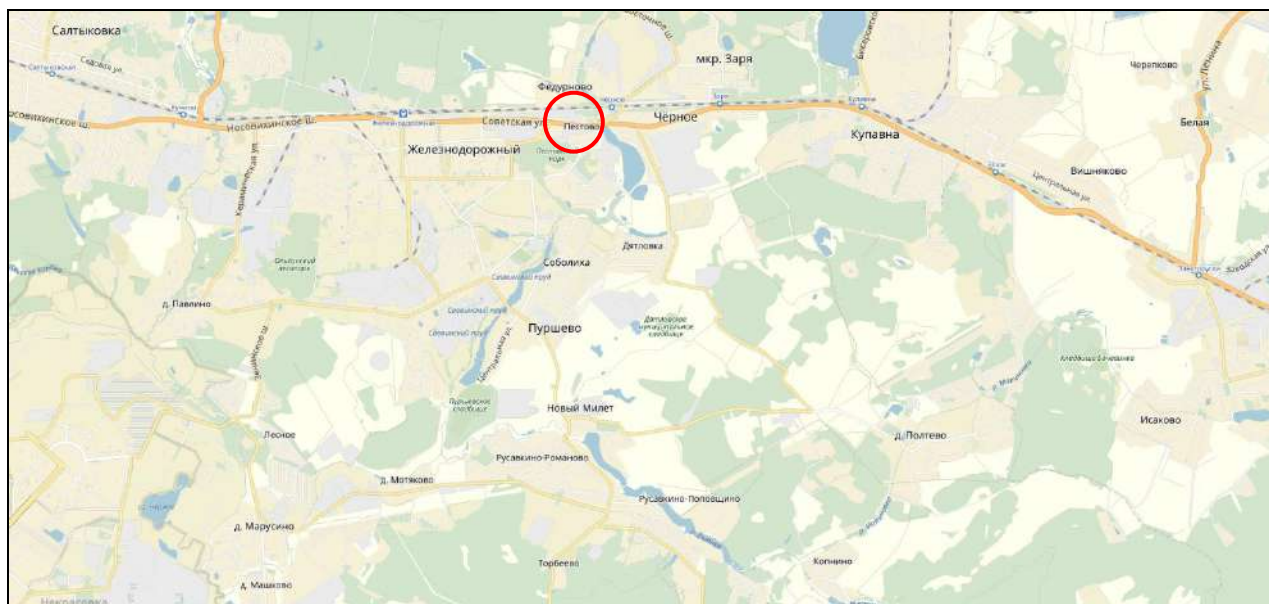


Рис. 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:190



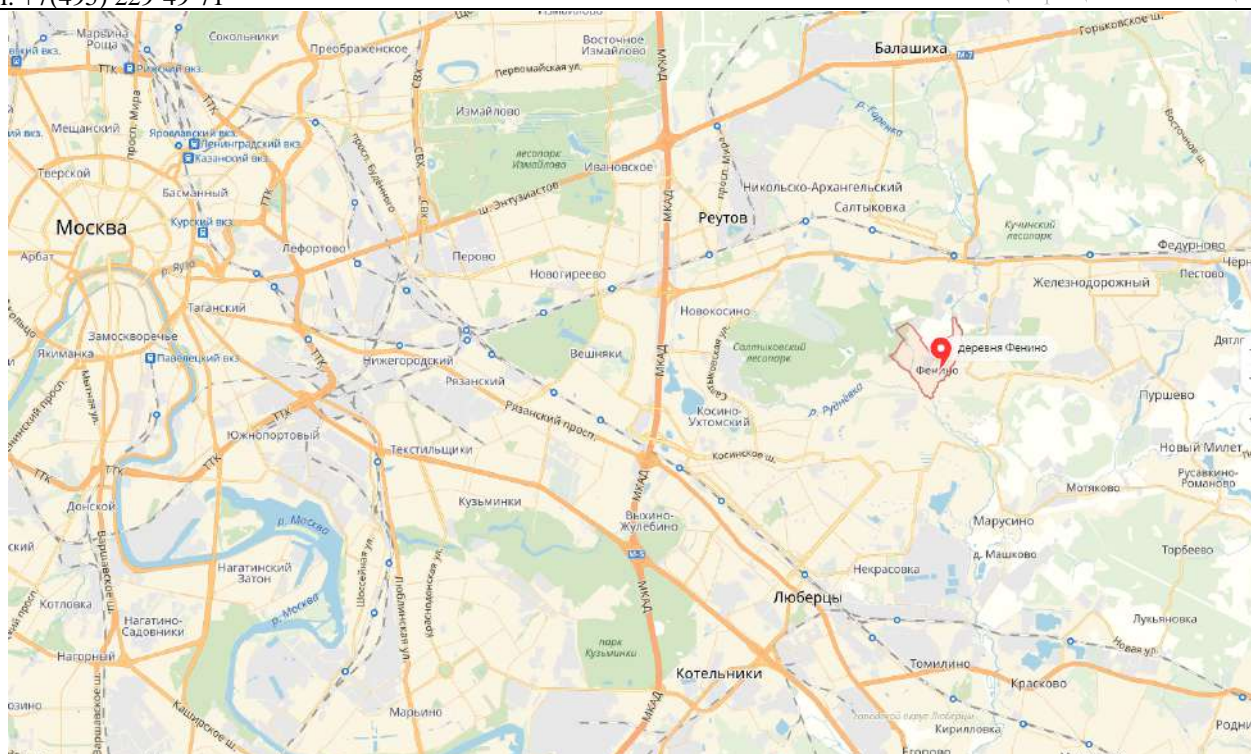


Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

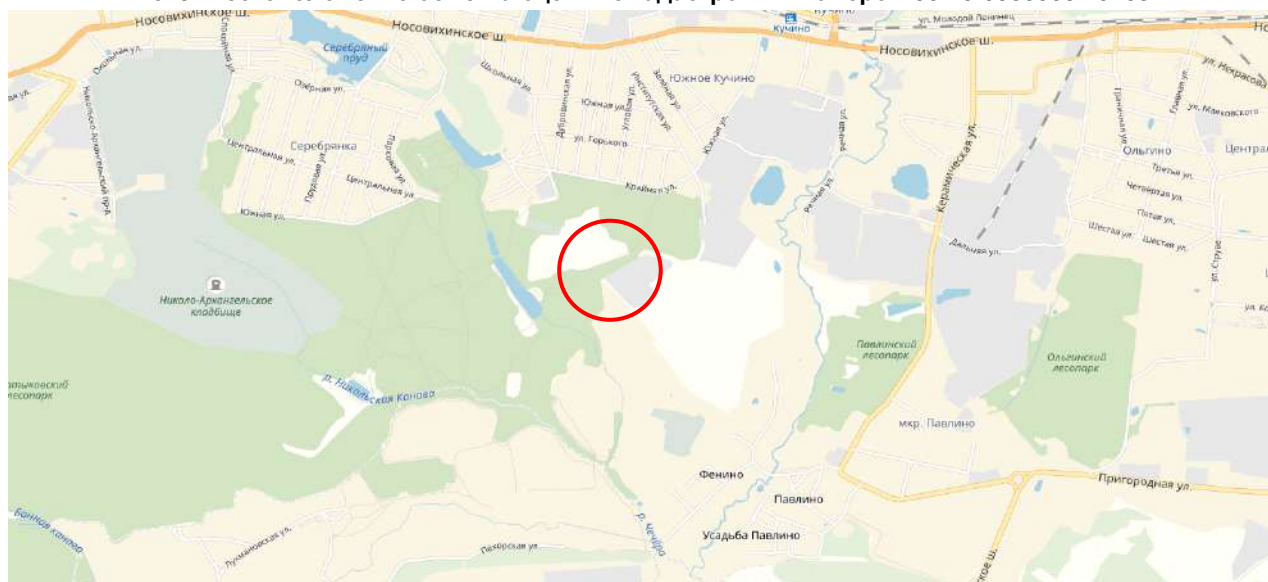


Рис. 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032



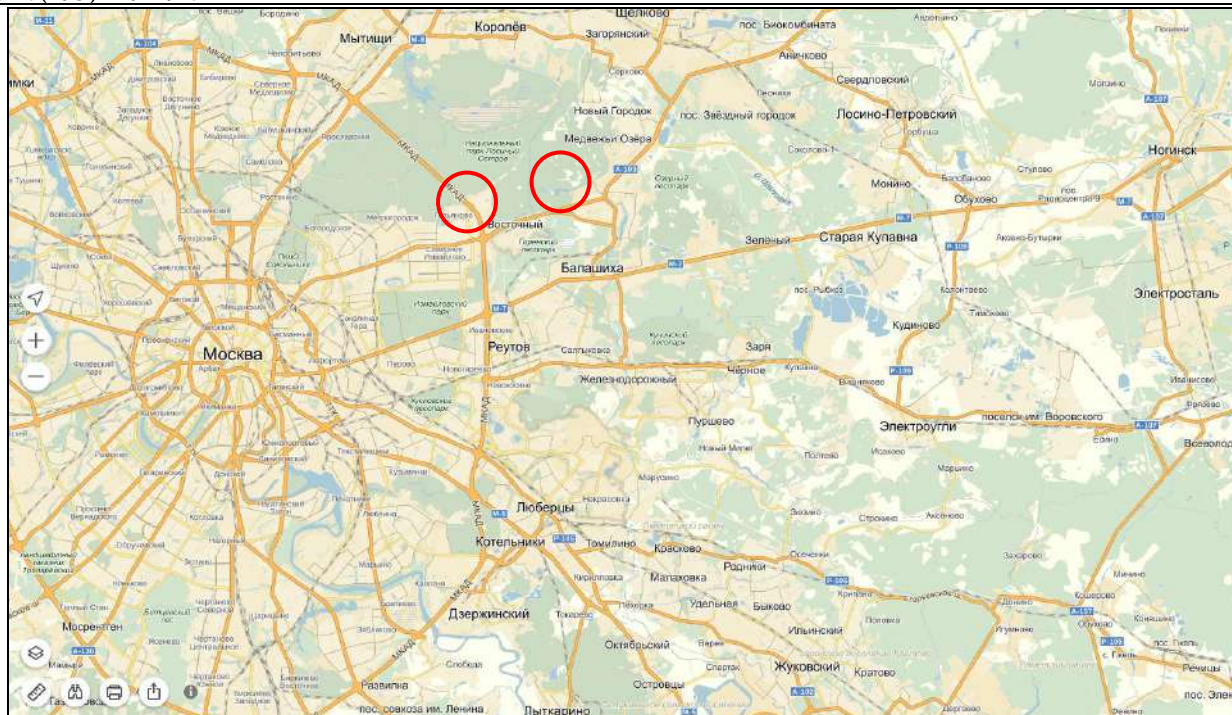


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3

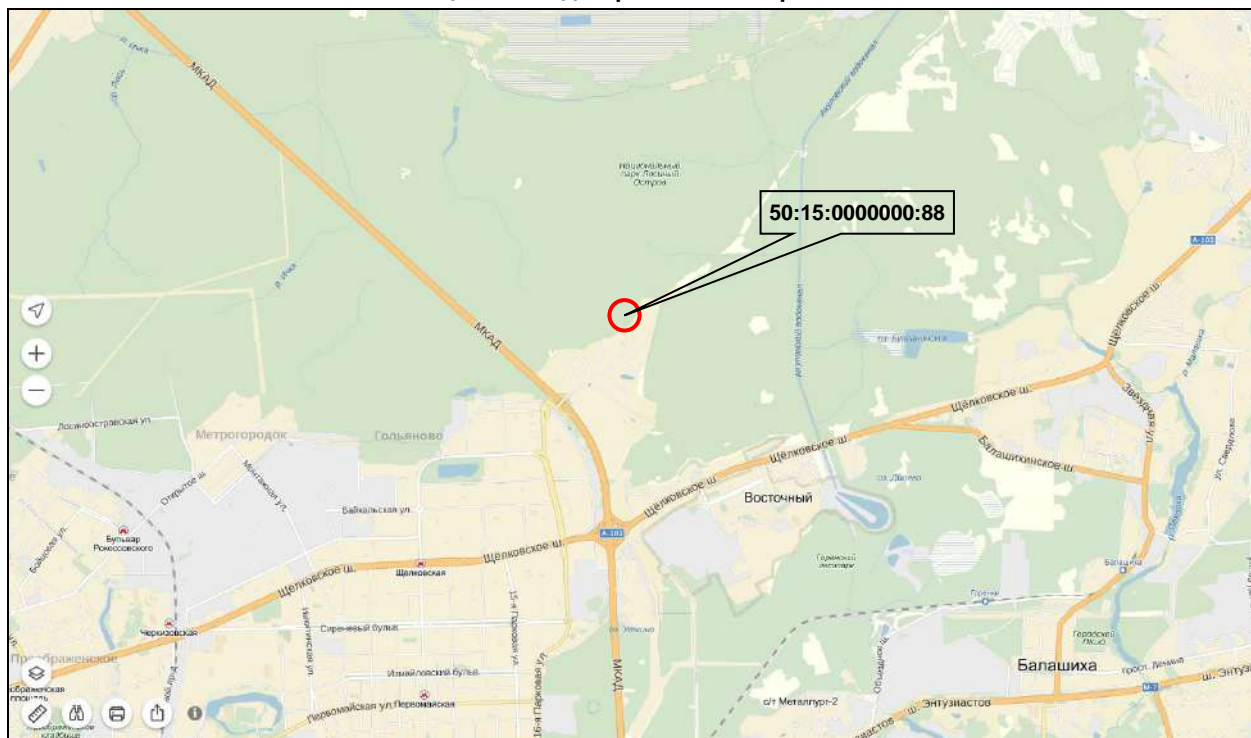
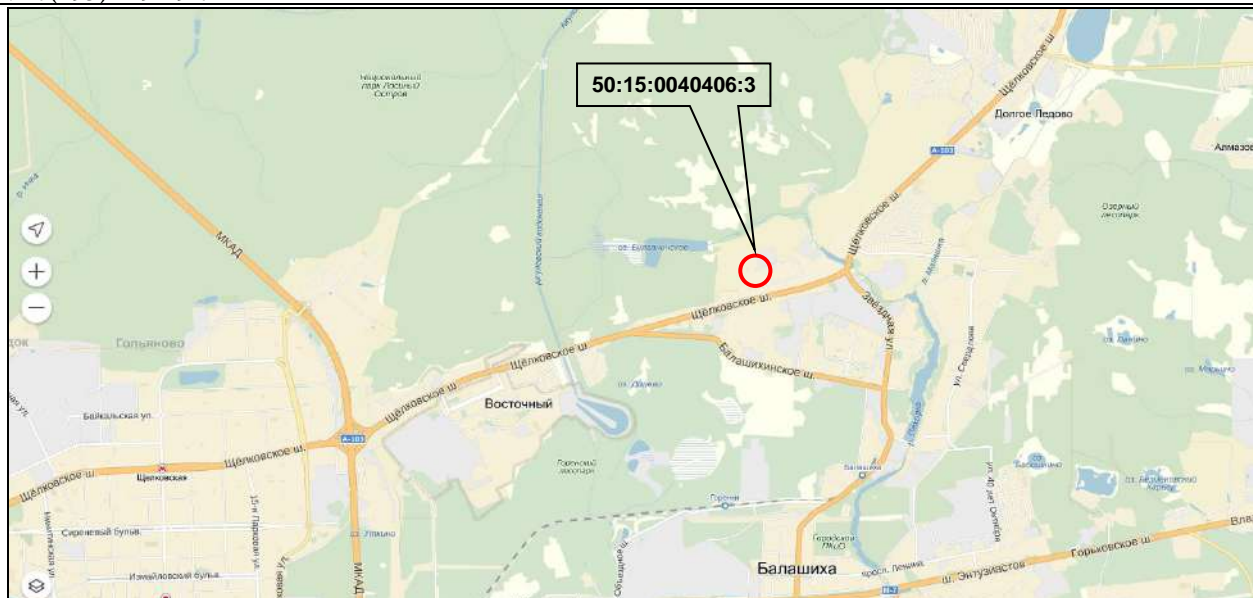
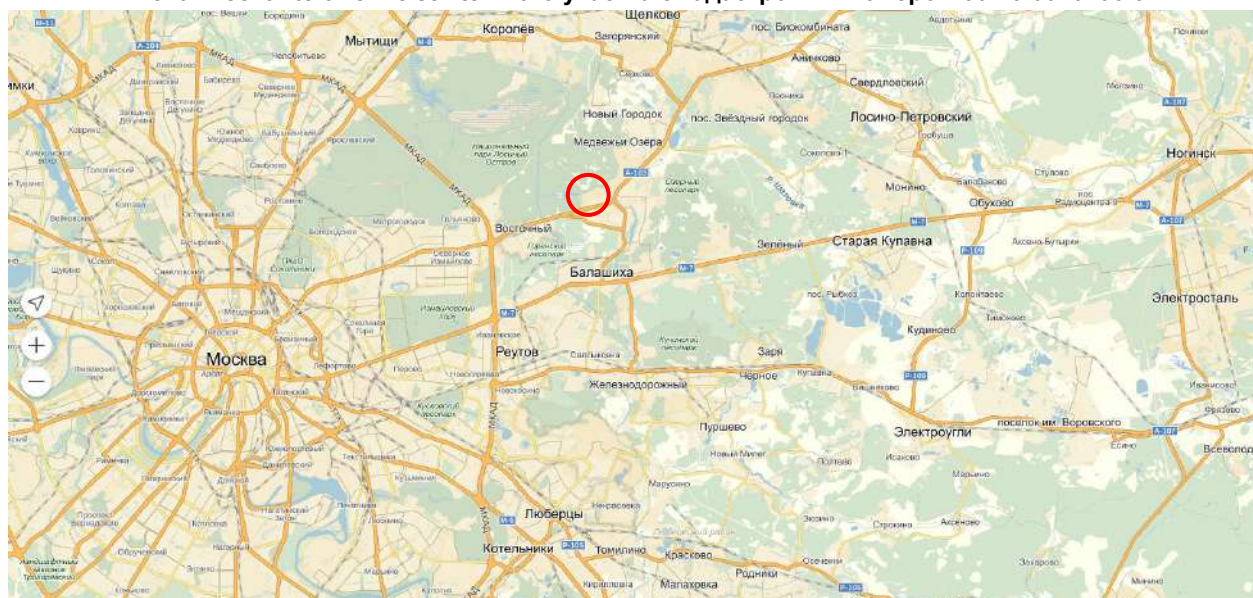


Рис. 8. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88



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



**Рис. 10. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**





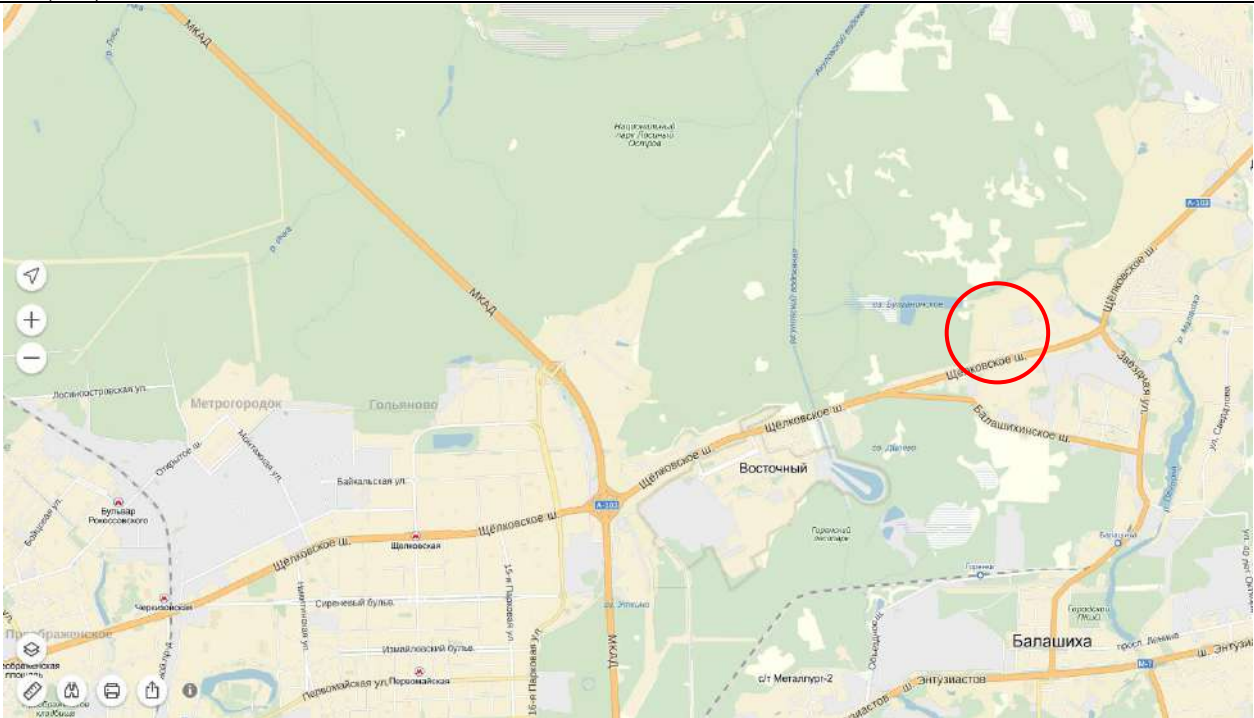


Рис. 11. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

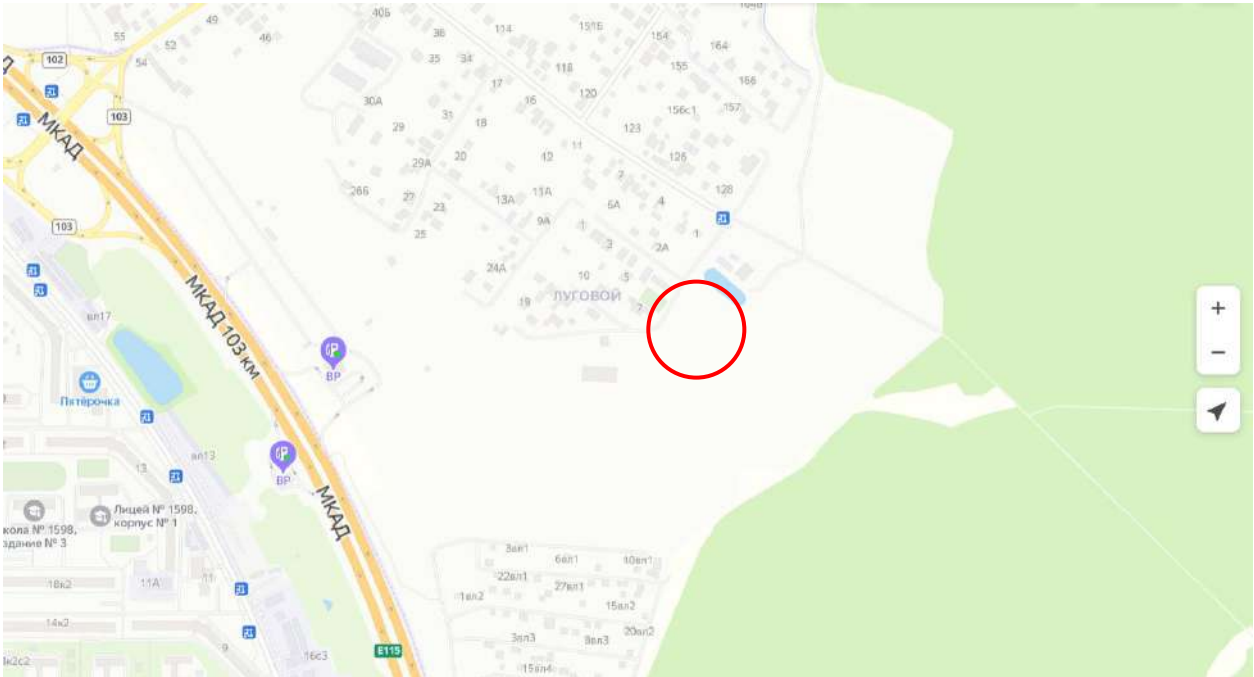


Рис. 12. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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



Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:88	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1,5 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040406:3	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:95	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:97	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	9 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:99	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:98	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	0,5 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.  
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.  
3. <https://maps.yandex.ru/>






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

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




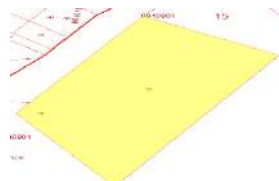
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

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

Таблица 11.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:96	67 747,0 +/- 91	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:190	352 173 +/- 415	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:88	186 689 +/- 151	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0040406:3	162 800	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	



Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:95	42 528 +/- 72	коммуникаций нет (по границе)	ровный	
50:15:0000000:97	181 096 +/- 149	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:99	111 498 +/- 117	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:98	10 403 +/- 36	коммуникаций нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 12.

Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:96	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0000000:190	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:88	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0040406:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:95	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:97	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:99	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:151032	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д
50:15:0000000:98	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 7	представлен в табл. 7	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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



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

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

Таблица 14.

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

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

Фотографии объектов оценки представлены ниже на фото 1 – 56.

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



Фото 1. Вид на участок



Фото 2. Вид на участок



Фото 3. Вид на участок



Фото 4. Вид на участок



Фото 5. Вид на проходящие коммуникации - газ



Фото 6. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП и газ

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







Фото 7. Вид на участок



Фото 8. Вид на участок



Фото 9. Вид на участок



Фото 10. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП

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



Фото 11. Вид на участок



Фото 12. Вид на участок



Фото 13. Вид на участок



Фото 14. Вид на участок







Фото 15. Вид на участок



Фото 16. Вид на участок



Фото 17. Вид на участок



Фото 18. Вид на участок

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



Фото 19. Вид на участок



Фото 20. Вид на участок



Фото 21. Вид на участок



Фото 22. Вид на участок







Фото 23. Вид на участок



Фото 24. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

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



Фото 25. Вид на участок



Фото 26. Вид на участок



Фото 27. Вид на участок



Фото 28. Вид на участок



Фото 29. Вид на участок



Фото 30. Вид на участок





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



Фото 35. Вид на участок



Фото 36. Вид на участок



Фото 37. Вид на участок



Фото 38. Вид на участок



Фото 39. Вид на коммуникации электроснабжения



Фото 40. Вид на коммуникации ЛЭП





Фото 41. Вид на дорогу



Фото 42. Вид на дорогу

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



Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок







Фото 47. Вид на дорогу



Фото 48. Вид на прилегающую территорию

**Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:99**



Фото 49. Вид на участок



Фото 50. Вид на участок



Фото 51. Вид на участок



Фото 52. Вид на участок



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

Фото 53. Вид на участок



Фото 54. Вид на участок



Фото 55. Вид на участок



Фото 56. Вид на участок

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

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

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

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

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

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



### РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

##### **Физическая возможность**

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».

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

##### **Правомочность**

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их





принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

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

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

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

← ↻ 🔒 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8261133242573,37.84597202350415/16/@6mmb5wv9?text=55.826482%2037.844276&...> ★ 2К отзывов

Участки 55.826482 37.844276

50:15:0000000:129296  
Московская область, г. Балашиха, квартал Абрамцево

План ЗУ →

Информация	Услуги
Кадастровый квартал:	50:15:0000000
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, квартал Абрамцево
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	908 741 340 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	117 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	для строительства и размещения туристического торгового комплекса

как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность для данных участков будет достигаться при условии их использования в рамках сельскохозяйственного производства.

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

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

Таблица 15.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



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

### 4.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 4.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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





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

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2023г<sup>2</sup>

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).





За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-6,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	6,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,3
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,6	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 <sup>1</sup>	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	6,9	10,0	10,6	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
<b>Инфляция</b>														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 <sup>2</sup>	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,5	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-10,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 <sup>3</sup>	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	70 969 <sup>3</sup>	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 <sup>3</sup>	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 <sup>4</sup>	5,0 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	-0,6 <sup>4</sup>	1,1 <sup>4</sup>	-3,6 <sup>4</sup>	-1,8 <sup>4</sup>	2,0 <sup>4</sup>	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 <sup>4</sup>	5,2 <sup>4</sup>	4,4 <sup>4</sup>	-1,0 <sup>4</sup>	-0,1 <sup>4</sup>	-4,2 <sup>4</sup>	-0,7 <sup>4</sup>	1,4 <sup>4</sup>	3,3
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,6	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе (SA)	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных за 2022 г.

<sup>2</sup> В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

<sup>3</sup> Январь–ноябрь 2023 г.

<sup>4</sup> Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>4,5</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,6	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-0,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>5,1</b>	<b>8,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>1,9</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-29,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,5</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>7,6</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>5,8</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,3	13,3	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-0,4</b>	<b>7,2</b>	<b>9,4</b>	<b>6,1</b>	<b>6,2</b>	<b>3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>8,7</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,8	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>химический комплекс</b>	<b>5,0</b>	<b>9,4</b>	<b>7,3</b>	<b>10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-8,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>3,3</b>	<b>6,5</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>15,7</b>	<b>9,3</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>9,3</b>	<b>6,5</b>	<b>2,6</b>	<b>7,1</b>	<b>10,9</b>	<b>10,4</b>	<b>14,9</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>8,4</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,6	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,6	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	38,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>9,5</b>	<b>29,1</b>	<b>28,2</b>	<b>38,5</b>	<b>32,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,9</b>	<b>3,5</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-8,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
<b>прочие производства</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>9,1</b>	<b>1,1</b>	<b>12,3</b>	<b>18,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,9</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3</b>
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	<b>84,7</b>	<b>92,7</b>	<b>90,3</b>	<b>90,6</b>	<b>94,1</b>	<b>81,0</b>	<b>72,7</b>	<b>67,5</b>	<b>62,3</b>	<b>59,4</b>	<b>66,0</b>	<b>84,7</b>
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	<b>15,0</b>	<b>13,0</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>9,5</b>	<b>20,0</b>
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	6,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	19,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России





## 2. Динамика промышленного производства. Итоги 2023 г<sup>3</sup>

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

## 3. О текущей ситуации в Российской экономике на 17 мая 2024<sup>4</sup>.

В апреле 2024 года инфляция на потребительском рынке составила 0,50% м/м, год к году – 7,84% г/г.

В секторе продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,49% м/м: продолжилось удешевление плодоовощной продукции, на остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,65%. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,41% на фоне снижения темпов роста цен на медикаменты и удешевления средств связи и телерадиотоваров. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,62% м/м.

### Потребительская инфляция в апреле 2024 г

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в апреле 2024 года составила 0,50% м/м (в марте 2024 года: 0,39% м/м), с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,39% м/м SA. Год к году инфляция составила 7,84% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в апреле 2024 года цены выросли на 0,49%, с исключением сезонного фактора – на 0,20% м/м SA. Плодоовощная продукция продолжила дешеветь (-0,57%) на фоне снижения цен на огурцы и помидоры (-13,12% и -1,02% соответственно). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,65% м/м. Замедлился рост цен на сахар (2,17%), снизились цены





на мясо птицы и свинину (-0,30% и -0,50% соответственно), макаронные и крупяные изделия (-0,04%), продолжилось снижение цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в апреле рост цен составил 0,41% (как и с исключением сезонного фактора). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен составил 0,39% м/м. Снизились темпы роста цен на медикаменты (0,93%), подешевели средства связи и телерадиотовары (на -0,44% и -0,77% соответственно), также снизились цены на новые импортные автомобили (-0,32%). На бензин инфляция составила 0,54%, на дизельное топливо – 0,41%.

4. В секторе услуг в апреле 2024 года рост цен замедлился до 0,62%, с исключением сезонного фактора – до 0,63% м/м SA. Снизились цены на услуги внутреннего туризма (-0,10%): подешевели услуги воздушного транспорта (-8,46%), замедлился рост цен на услуги железнодорожного транспорта (до 0,35%), экскурсионные услуги (2,09%), а также услуги гостиниц и санаториев. Возобновилось снижение цен на услуги зарубежного туризма (-1,13%).

#### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АПРЕЛЕ 2024 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	апр.24	мар.24	фев.24	январ.24	дек.23	2023	2022	2021
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,84	7,72	7,69	7,44	7,42	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,50	0,39	0,68	0,86	0,73	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,39	0,27	0,51	0,53	0,62	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,33	8,12	8,08	8,10	8,16	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,49	0,17	0,77	1,26	1,49	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,20	-0,01	0,29	0,54	0,79	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,00	6,73	6,59	6,23	5,96	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,41	0,27	0,26	0,47	0,42	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,41	0,23	0,36	0,48	0,55	-	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,12	8,30	8,45	8,08	8,33	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	0,62	0,83	1,06	0,78	0,10	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,63	0,70	1,00	0,56	0,47	-	-	-

#### 4. Социально-экономическое положение Московской области в январе-марте 2024г<sup>5</sup>

##### Социально-экономическое развитие Московской области

2

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ-МАРТ 2022 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА
Индекс промышленного производства	114,5	100,8	116,6
Справочно: по обрабатывающим производствам	116,0	101,5	118,4
Строительство	117,0	91,4	97,9
Инвестиции (2023 год)	105,8	99,6	106,2
Розничная торговля	103,4	87,8	113,1
Платные услуги	119,8	99,7	102,0
Зарботная плата (январь-февраль) Справочно: рублей	111,6 63 777,9	113,7 72 558,7	120,9 87 844,5
Реальная заработная плата	100,5	100,4	112,9
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за период)	3,0	2,9	1,9

<sup>5</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/12733719>



### Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-марте 2024 года

3

по объемам



\*1-11 место занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работники получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

## 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>6</sup>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные

<sup>6</sup> <https://statintel.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>



инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития





энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали 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).

2. 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>,

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

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

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.05.2024 года.

## 6. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно 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. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 18.

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

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Вид использования и (или) зонирование:

категория объекта

разрешенное использование объекта

ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки как с категорией «земли населенных пунктов», так и с категорией «земли сельскохозяйственного назначения»

для сельскохозяйственного производства

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00  
651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807

Страница 63 из 242



Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались предложения во всех направлениях Московской области с удалением до 5 км от МКАД и в Восточном, Северо-Восточном и Северном направлениях с удалением до 30 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	от 1 до 50 га
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика.

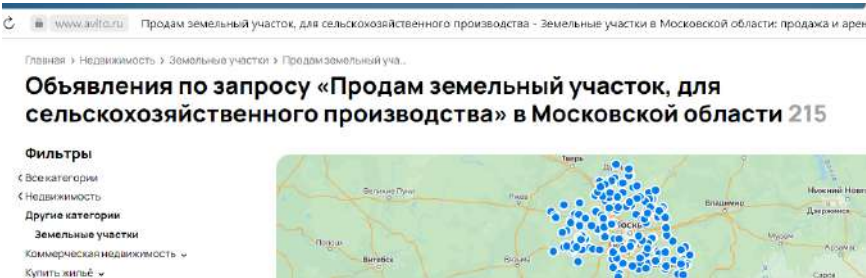
Таблица 19.

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

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для размещения объектов складского назначения (учитывая наиболее эффективное использование, см.раздел 3.1 данного Отчёта)
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	территориальная зона не локализовалась в связи с ограниченным количеством предложений по продаже свободных земельных участков для размещения объектов складского назначения с удалением в пределах 15 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	от 1 до 10 га
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на сайте [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast/zemelnye\\_uchastki](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki) имеются предложения по продаже участков для сельскохозяйственного производства в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД.



Источник: 1.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast/zemelnye\\_uchastki?q=Продам+земельный+участок%2C+для+сельскохозяйственного+производства](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki?q=Продам+земельный+участок%2C+для+сельскохозяйственного+производства)



4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 20.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли промышленного назначения	возможно использовать для сельскохозяйственного производства
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелково городской округ, Никифорово деревня
Объект 2	Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово
Объект 3	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп
Объект 4	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40
Объект 5	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"
Объект 6	Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул Центральная д 50

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 15 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 15 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 17 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 24 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	20 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту





Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 2	60 173	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 3	130 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 4	251 979	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 5	329 619	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 6	420 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 26.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 27.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	20 500 000	1 025
Объект 2	54 000 000	897
Объект 3	150 000 000	1 154
Объект 4	175 000 000	695
Объект 5	245 555 555	745
Объект 6	294 000 000	700
	мин	695
	макс	1 154
	среднее	869
	медиана	821
	стандартное отклонение	190

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 695 руб./кв. м до 1 154 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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



Таблица 28.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа		
Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 7	земли населенных пунктов	для размещения производственно-складского комплекса
Объект 8	земли промышленности	для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса
Объект 9	земли с/х назначения	для с/х производства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект 7	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 8	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 1А
Объект 9	Московская область, Мытищи, Осташковское ш.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Характеристики местоположения объектов анализа			
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 3 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 0,5 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Алтуфьевское ш., 9 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Физические характеристики объектов анализа				
Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 7	62 700	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 8	120 000	электроснабжение подключено, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 9	20 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 7	200 000 000	3 190
Объект 8	360 000 000	3 000
Объект 9	70 000 000	3 500
	мин	3 000
	макс	3 472
	среднее	3 277
	медиана	3 333
	стандартное отклонение	166

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 36.

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 корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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



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

Таблица 37.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения; земли промышленности	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
- удаление от МКАД, км	представлено в табл. 6	от 2,5 до 27	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
	67 747,0 +/-91 352 173,0 +/-415 160 005 +/- 140				
- площадь, кв. м	186 689,0 +/-151 162 800 42 528,0 +/-72 181 096,0 +/-149 111 498,0 +/-117	от 20 000 до 420 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Другие характеристики:





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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено ввиду ограниченного количества наблюдений.

Таблица 38.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности; земли с/х назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйствен-	для размещения производственно-	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	ного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения	складского комплекса; для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса; для с/х производства	требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северо-Восточное, Юго-Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 0,5 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 403,0 +/-36	от 20 000 до 120 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); электроснабжение подключено, возможность подключения всех остальных	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
коммуникаций					
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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





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

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 39.

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 90-91.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное





tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 41.

**Значение скидок на торг**

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 345.

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

Таблица 42.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2024 г**

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, наличия подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

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

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

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

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

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика





Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков

Таблица 245 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,55	0,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,67	0,75
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,51	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,27	0,42

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 301.

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об отношении цен земельных участков по районам региона

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.101-102.

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

Таблица 45.

#### Данные об отношении цен земельных участков по районам города

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62	0,67
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,74	0,72	0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73	0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.234.

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



Таблица 46.

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

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,79	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,70	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,64	0,60	0,69
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,78	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,72	0,68	0,76
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,57	0,65
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,70	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,63	0,59	0,68
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80	0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,72	0,70	0,75
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,59	0,64

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

Более точно данную зависимость отражает функция:







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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

2.7.1. Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора представлены в табл. 47-48.

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам<sup>3</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 191.

Так же данную зависимость отражает следующая функция:



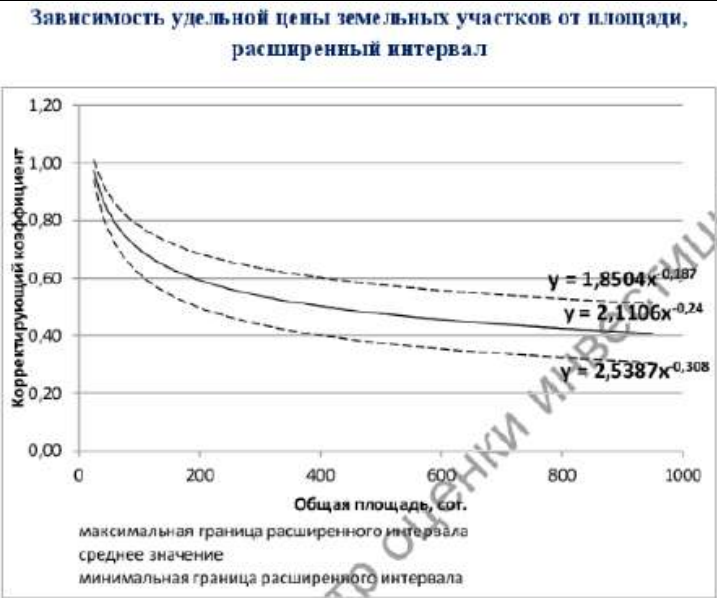


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 137.

Таблица 48.

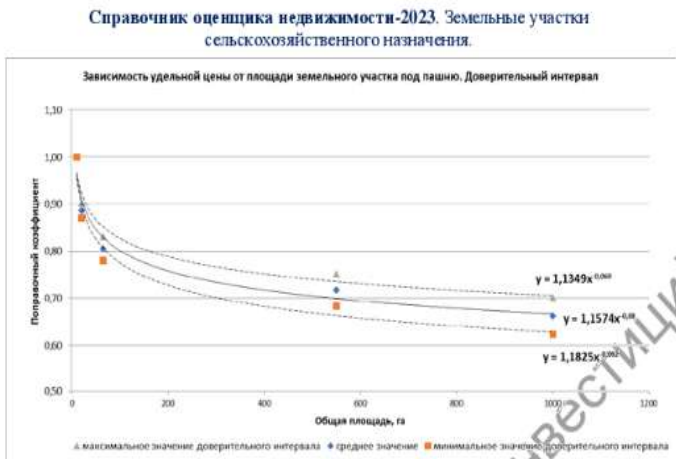
Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков для сельскохозяйственного производства

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

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

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





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

Наличие коммуникаций

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год (см. табл. 49).

Таблица 49.

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

Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.239-240.

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





Таблица 50.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или с/х назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующие инженерные коммуникации, 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)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

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.

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

Исочник: <https://statireft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Пригодность для строительства

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

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

Таблица 51.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель с/х назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки с/х назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
Уникальные	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 применять 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 имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Исочник: <https://statireft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>



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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 52.

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

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,81	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр. 326.

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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 53.

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

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80 0,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр. 436.





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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 54.

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

Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,75	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,71	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр. 449.

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

4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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





относительно действующего предложения.

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 8 месяцев (источник: StatRielt).

#### Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	11	7	6	7	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	7	8	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	7	22	13	11	11	16
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	11	21	14	12	12	17

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

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

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

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

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).



### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие





положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

### **1. Метод сравнения продаж.**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися



аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$  - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

$K_i$  - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

## 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

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

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

## 3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости,



включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### **4. Метод распределения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:





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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;



ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих 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;
- 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.





арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



**РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ****6.1. Выбор подходов и методов оценки**

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 55, 56.

**Таблица 55.**

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96**

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать нецелесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода	Метод использовать нецелесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
распределения.			
<b>Доходный подход</b>			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96 используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

Таблица 56.

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98**

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж для определения стоимости объектов оценки без учета обременений в виде аренды.	Целесообразно использовать данный метод	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
	Ввиду наличия у Оценщика информации о доходах, которые приносят оцениваемые земельные участки принято решение о целесообразности использования данного метода.		





Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98, без учета обременений в виде договора аренды используется сравнительный подход в рамках которого используется метод сравнения продаж. Для определения итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки с вышеуказанными кадастровыми номерами используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

### 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

При проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж. Также в данном разделе определена стоимость остальных участков без учёта обременений в виде аренды. Полученные стоимости будут использованы в разделе 6.2 данного Отчёта для определения стоимости остальных земельных участков в рамках доходного подхода.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).



2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

#### Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:  $C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3y}$  - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

#### Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, приведенным ниже.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%. Описание доступного Оценщику объема данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 4.2.2 и 4.2.3 данного Отчёта.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл.57-60.

**Таблица 57.**

#### **Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96 и 50:15:0000000:95**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	20 000	20 500 000	1 025
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	60 173	54 000 000	897
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	130 000	150 000 000	1 154

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.



Таблица 58.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами  
50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	251 979	175 000 000	695
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	329 619	245 555 555	745
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	420 000	294 000 000	700

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами  
50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	251 979	175 000 000	695
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	329 619	245 555 555	745
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	130 000	150 000 000	1 154

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 60.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 7	62 700	200 000 000	3 190
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	120 000	360 000 000	3 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 9	20 000	70 000 000	3 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл.61-64.

Таблица 61.

**Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96 и  
50:15:0000000:95**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленного назначения; земли сельскохозяйствен-	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору требуется.





Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
		ного назначения		объектов возможно	необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	10 и 8	от 15 до 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	67 747,0 +/-91 42 528,0 +/-72	от 20 000 до 130 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



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

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 61, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Таблица 62.

Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	12 15	от 24 до 27	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	352 173,0 +/- 415 160 005 +/- 140	от 251 979 до 420 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.





Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов возможно	данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 62, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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



Таблица 63.

**Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
					«удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 1,5 до 9	от 17 до 27	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	186 689,0 +/-151 162 800,0 181 096,0 +/-149 111 498,0 +/-117	от 130 000 до 329 619	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.





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

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 63, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Таблица 64.

#### Сравнение объектов-аналогов и земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:98

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли промышленности; земли с/х назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйственного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения	для размещения производственно-складского комплекса; для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса; для с/х производства	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Северо-Восточное, Юго-Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 0,5 до 9	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 403,0 +/-36	от 20 000 до 120 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); электроснабжение подключено, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



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

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 64 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

#### Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

#### Корректировка на условия рынка (на торге).

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.





Таблица 65.

Значение скидок на торг  
Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 345.

Таблица 66.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2024 г

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Примечание:  
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства  
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:  
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,  
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.  
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.  
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:  
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.  
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.  
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.  
Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

В расчётах использованы более актуальные данные – данные аналитического портала statirelt.ru.  
При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 Оценщик использовал минимальную скидку для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. 6% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Оценщик использовал минимальную скидку для земельных участков промышленного назначения, т.е. 6% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД и его наиболее эффективное использование.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032 Оценщик использовал максимальную скидку для земельных участков промышленного назначения, т.е. 27% со знаком минус, учитывая существенное обременение (на участке имеются охранные зоны электро- и газовых сетей).

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения (населенные пункты группы Б), т.е. 16% со знаком минус.

**Корректировка на местоположение (на направление и удалённость от МКАД).**

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удалённость от МКАД. Ввиду отсутствия достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов в Восточном и Северо-Восточном направлениях, Оценщик также рассматривал другие направления Московской области. Для введения корректировки на направление Оценщик использовал аналитические данные о стоимости земельных участков в Московской области, опубликованных на сайте zemer.ru и приведенный в Отчёте далее (см. табл. 67).

Таблица 67.

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удалённости от МКАД, руб.				
Шоссе	Зона удалённости от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Горьковское ш.	До 30 км	301 843	310 456	2,9 %
	31-60 км	177 852	178 197	0,2 %
	61-90 км	64 255	67 696	5,4 %
	Более 91 км	43 608	45 778	5,0 %
Дмитровское ш.	До 30 км	359 375	380 591	5,9 %
	31-60 км	227 864	229 317	0,6 %
	61-90 км	51 874	52 833	1,8 %
	Более 91 км	168 108	168 238	0,1 %
Калужское ш.	До 30 км	402 833	410 583	1,7 %
	31-60 км	299 875	272 413	-9,2 %
	61-90 км	142 294	149 562	4,4 %
	Более 91 км	49 875	50 206	0,7 %
Наширское ш.	До 30 км	358 374	380 278	6,1 %
	31-60 км	278 745	280 460	0,6 %
	61-90 км	137 875	140 552	1,9 %
	Более 91 км	78 100	78 515	0,5 %
Киевское ш.	До 30 км	405 792	414 068	2,0 %
	31-60 км	395 654	353 516	-10,6 %
	61-90 км	218 765	233 554	6,8 %
	Более 91 км	64 766	65 700	1,4 %
Ленинградское ш.	До 30 км	416 342	400 005	-3,9 %
	31-60 км	233 765	239 253	2,3 %
	61-90 км	76 983	80 702	4,8 %
Минское ш.	До 30 км	401 657	390 251	-2,8 %
	31-60 км	366 789	343 600	-6,3 %
	61-90 км	169 246	164 034	-3,1 %
	Более 91 км	147 651	149 216	1,1 %
Новорижское ш.	До 30 км	404 765	416 752	3,0 %
	31-60 км	343 834	353 240	2,7 %
	61-90 км	211 744	220 508	4,1 %
	Более 91 км	47 873	46 420	-3,0 %
Новорязанское ш.	До 30 км	333 697	340 321	2,0 %
	31-60 км	144 763	152 128	5,1 %
	61-90 км	86 763	85 000	-2,0 %
	Более 91 км	38 766	39 092	0,8 %
Симферопольское ш.	До 30 км	337 753	337 014	-0,2 %
	31-60 км	216 684	227 417	5,0 %
	61-90 км	65 775	66 673	1,4 %
	Более 91 км	36 676	38 000	3,6 %
Ярославское ш.	До 30 км	418 764	433 077	3,4 %
	31-60 км	266 774	269 547	1,0 %
	61-90 км	83 698	85 633	2,3 %
	Более 91 км	42 338	45 694	7,9 %

<http://www.zemer.ru/info/price/resales/zemelnye-tsenovye-indeksy-vtorichnyy-rynok-mart-2016.php>

Несмотря на тот факт, что исследование было проведено аналитиками портала zemer.ru на основе данных 2016 г. и для участков некоммерческого назначения, Оценщик считает возможным использовать представленные выше данные, поскольку:

- отсутствует более позднее исследование, охватывающее все направления Московской области с разбивкой на группы по удалённости от МКАД;
- невозможно провести аналогичное исследование самостоятельно ввиду ограниченного количества предложений по продаже аналогичных объектов;



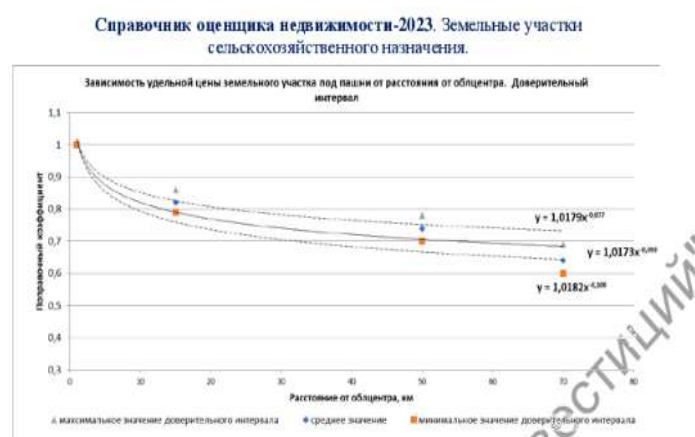
- рынок земельных участков можно признать устоявшимся с точки зрения отношения участников рынка к направлениям Московской области (Западное направление считается одним из самых дорогих, Восточное – напротив, одним из самых дешёвых);

- корректировка вводится в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты анализа, проведенного на другом сегменте для более раннего периода времени, несущественно повлияет на величину корректировки.

Величины корректировок определялись через отношение аналитических стоимостей по различным направлениям. Поскольку отдельные данные по Щёлковскому и Носовихинскому ш. не опубликованы, в качестве направления для оцениваемых участков при введении корректировки принималось Горьковское ш. со средней аналитической стоимостью участков на удалении до 30 км от МКАД в размере 310 456 руб./сот. Тогда для Ярославского и Осташковского ш.:

$$(310\,456 / 433\,077 - 1) * 100\% = -28,31\%.$$

Также у аналогов и оцениваемых земельных участков различная удалённость от МКАД. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» удалённостью от МКАД отражает следующая функция:



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

Корректировка определялась через отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога.

#### Корректировка на площадь.

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

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» площадью отражает следующая функция:



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

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение значения функции  $Y = 1,1574 \cdot X^{-0,08}$  для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 70-79.

#### Категория и вид разрешенного использования земель.

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:





- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
  - www.cian.ru – коммерческие, некоммерческие;
  - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

У оцениваемых участков нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования: земли населенных пунктов под сельскохозяйственное использование. В качестве аналогов Оценщик использовал как земли населенных пунктов, так и земли сельскохозяйственного назначения, учитывая лишь разделение участков на участки коммерческого и некоммерческого назначения.

При определении стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 использованы аналоги с категорией «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «для размещения производственно-складского комплекса», т.к., в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, вид разрешенного использования по данному участку целесообразно сменить на размещение объектов складского назначения (см.раздел 3.1 данного Отчёта).

Необходимо рассмотреть целесообразность введения корректировки, учитывающей затраты на смену вида разрешенного использования и сроки изменения.

**Формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования** земельного участка зависит от того, имеется ли в отношении участка утвержденный проект планировки.

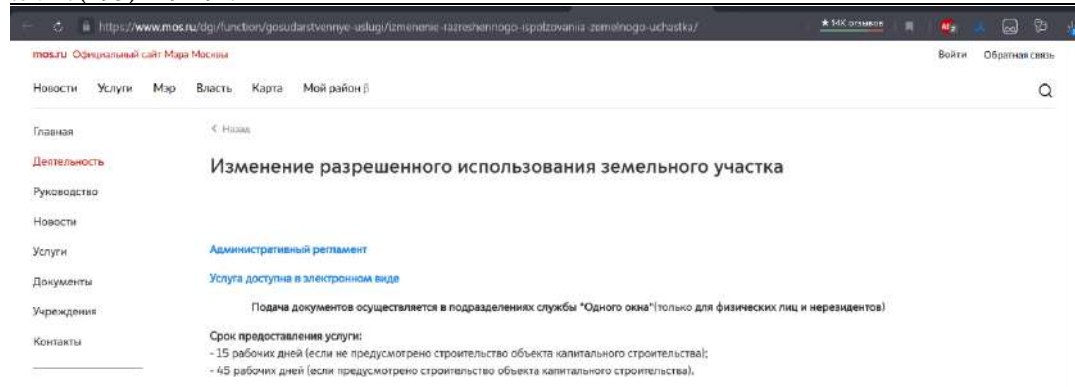
Если проекта планировки нет, то плата взимается как определенный законом процент с разницы между кадастровой стоимостью после изменения вида разрешенного использования и до его изменения. На размер платы влияет также то, какой вид избирает правообладатель в качестве искомого – данная информация определяет размер расчетного коэффициента, размер которого варьируется от 10 процентов (для земель под личное подсобное хозяйство) до 50 процентов (для многоквартирных жилых домов и иной многоэтажной застройки). При этом для нежилой застройки коэффициент не установлен, из чего следует вывод, что за изменение вида разрешенного использования, предусматривающего нежилое строительство, плата не взимается.<sup>7</sup>

Поскольку проект планировки отсутствует, затраты на перевод в другой вид разрешенного использования отсутствуют, за исключением временных затрат.

Срок изменения вида разрешенного использования земельного участка составляет от 15 рабочих дней:

<sup>7</sup> <https://www.2m.ru/uslugi/zemelnye-otnosheniya-v-moskovskoj-oblasti/izmenenie-vri>





Источник: <https://www.mos.ru/dgi/function/gosudarstvennye-uslugi/izmenenie-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnogo-uchastka/>

Поскольку на дату оценки действует договор аренды на рассматриваемый земельный участок, целесообразно изменять вид разрешенного использования в конце срока аренды для перепродажи земельного участка по окончании срока аренды с новым видом разрешенного использования. Учитывая тот факт, что оставшийся срок аренды (23 мес.) превышает указанный выше минимальный срок изменения вида разрешенного использования, Оценщик считает нецелесообразным дополнительно учитывать временные затраты, т.к. возможно подать документы на изменение вида разрешенного использования за 2 месяца до окончания срока аренды, - в этом случае к концу срока аренды процедура изменения ВРИ будет завершена (увеличения срока дисконтирования в связи со сменой вида разрешенного использования не будет). Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования не вводилась.

При определении стоимости остальных земельных участков использовались аналоги с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что соответствует оцениваемым земельным участкам. Различие в категориях земель по объектам, как уже было сказано выше, не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Поскольку все аналоги, как и оцениваемые земельные участки, предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировку на различие в категории земель вводить нецелесообразно. Это также подтверждается нижеприведенным методом попарного сравнения продаж (табл.68).

Таблица 68.

**Определение различия в удельной стоимости участков с различной категорией земель при схожем виде разрешенного использования методом попарного сравнения продаж**

	Категория	ВРИ	Направление и удалённость от МКАД, км	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Соотношение удельных стоимостей
<b>Пара №1</b>	ЗНП	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	260 000	475	<b>0,85740</b>
	с/х назначение	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	365 000	554	
<b>Пара №2</b>	ЗНП	с/х производство	Варшавское ш., 14 км от МКАД	160 900	1 500	<b>2,36967</b>
	с/х назначение	с/х производство	Каширское ш., 13 км от МКАД	330 000	633	
<b>Пара №3</b>	ЗНП	с/х производство	Дмитровское ш., 21 км от МКАД	777 000	644	<b>0,80500</b>
	с/х назначение	с/х производство	Дмитровское ш., 22 км от МКАД	516 000	800	

Источник. 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

Копии использованных предложений приведены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Как видно из табл. 68, нет чётко выраженной зависимости удельной стоимости от категории земли при одинаковом виде разрешенного использования: в части сопоставлений выше удельная стоимость участка с категорией «земли населенных пунктов», а в других сопоставлениях, напротив, удельная стоимость участка с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» оказалась выше участка с категорией «земли населенных пунктов». Это подтверждает нецелесообразность введения корректировки на различия в категории земель.

Таким образом, корректировка на различия в категории и виде разрешенного использования не вводилась.

**Корректировка на наличие коммуникаций.**

Оцениваемые участки и аналоги могут быть подключены ко всем необходимым коммуникациям, однако часть аналогов уже подключено к электроснабжению. Требуется корректировка.

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

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 69.



Таблица 69.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или с/х назначения, 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)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

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

Исходник: <https://statrfelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

В соответствии с вышеприведенной информацией, к аналогам, подключенным к электроснабжению, была применена корректировка, определённая следующим образом:

(1 / 1,12 - 1) \* 100% = -10,71%.

После проведения корректировок по рассматриваемым ценообразующим факторам необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учета данного фактора, Оценщик принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/P_i}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где

K<sub>vi</sub> – весовой коэффициент для i-го аналога;

P<sub>ri</sub> – количество корректировок.

В результате согласования будет получена стоимость оцениваемых земельных участков без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.

Расчет удельной стоимости объектов оценки без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав при использовании сравнительного подхода представлен в табл.70-78.

Таблица 70.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	20 000	60 173	130 000	67 747
Стоимость участка в руб.	20 500 000	54 000 000	150 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	1 025	897	1 154	
Месторасположение	Московская область, Щелковский городской округ, Никифорово деревня	Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Северо-Восточное (Ярославское)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	15	15	17	10
Поправка на направление, %	0	0	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 025	897	827	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7802	0,7802	0,7707	0,8118
Поправка на месторасположение, %	4,05	4,05	5,33	





Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 067	933	871	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	896	784	732	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	1,095	1,003	0,943	0,993
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,907	0,990	1,053	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	813	776	771	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-10,71	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	813	693	771	
Количество корректировок	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,3636	0,2727	0,3636	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>760</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 71.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	420 000	352 173
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	294 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	700	
Месторасположение	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул Центральная д 50	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	24	15
Поправка на направление, %	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	695	745	700	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7451	0,7802
Поправка на месторасположение, %	5,55	5,93	4,71	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	734	789	733	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	617	663	616	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,858	0,870
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,973	0,994	1,014	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	600	659	625	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>630</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика



Таблица 72.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	420 000	160 005 +/- 140
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	294 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	700	
Месторасположение	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул. Центральная д. 50	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	24	12
Поправка на направление, %	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	695	745	700	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7451	0,7974
Поправка на месторасположение, %	7,87	8,27	7,02	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	750	807	749	
Поправка на торг, %	-27,0	-27,0	-27,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	548	589	547	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,858	0,927
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,037	1,059	1,080	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	568	624	591	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				590

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 73.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	130 000	186 689
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	150 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	1 154	
Месторасположение	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Северо-Восточное (Ярославское)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	17	1,5
Поправка на направление, %	0,00	0,00	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	695	745	827	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7707	0,9777
Поправка на месторасположение, %	32,26	32,75	26,86	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	919	989	1 049	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	864	930	986	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,943	0,916
Поправка на размер земельного участка,	1,025	1,047	0,971	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
коэффициент				
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	886	974	957	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>940</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 74.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	130 000	162 800
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	150 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	1 154	
Месторасположение	Московская обл., р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Северо- Восточное (Ярославское)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	17	8
Поправка на направление, %	0,00	0,00	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	695	745	827	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7707	0,8297
Поправка на месторасположение, %	12,24	12,65	7,66	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	780	839	890	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	655	705	748	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,943	0,926
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,036	1,058	0,982	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	679	746	735	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>720</b>

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 75.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	20 000	60 173	37 800	42 528
Стоимость участка в руб.	20 500 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	1 025	897	1 243	
Месторасположение	Московская область, Щелково городской округ, д. Никифорово	Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово	Московская обл., Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	15	15	5	8
Поправка на направление, %	0,00	0	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 025	897	891	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7802	0,7802	0,8689	0,8297





Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Поправка на месторасположение, %	6,34	6,34	-4,51	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	1 090	954	851	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	916	801	715	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	1,095	1,003	1,041	1,031
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,942	1,028	0,990	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	863	823	708	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-10,71	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	863	735	708	
Количество корректировок	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2000	0,2667	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>770</b>

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 76.

**Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	130 000	181 096
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	150 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	1 154	
Месторасположение	Московская обл., р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Северо-Восточное (Ярославское)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	17	9
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	498	608	827	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7707	0,8202
Поправка на месторасположение, %	10,96	11,36	6,42	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	553	677	880	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	465	569	739	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,943	0,918
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,027	1,049	0,973	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	478	597	719	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
<b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b>				<b>600</b>

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка



Таблица 77.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	251 979	329 619	130 000	111 498
Стоимость участка в руб.	175 000 000	245 555 555	150 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	695	745	1 154	
Месторасположение	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"	Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп	
Направление	Восточное (Носовихинское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)	Северо-Восточное (Ярославское)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	26	27	17	7
Поправка на направление, %	-28,31	-18,43	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	498	608	827	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,7392	0,7365	0,7707	0,8407
Поправка на месторасположение, %	13,73	14,15	9,08	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	566	694	902	
Поправка на торг, %	-16,0	-16,0	-16,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	475	583	758	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,894	0,875	0,943	0,954
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,067	1,090	1,012	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	507	635	767	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				640

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 78.

## Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	62 700	120 000	20 000	10 403
Стоимость участка в руб.	200 000 000	360 000 000	70 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	3 190	3 000	3 500	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 1А	Московская область, Мытищи, Осташковское ш.	
Направление	Северо-Восток (Осташковское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Северо-Восток (Алтуфьевское ш.)	Восточное (Щёлковск. ш.)
Удаление от МКАД, км.	2,5	0,5	9	0,5
Поправка на направление, %	-28,31	0,00	-28,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 287	3 000	2 509	
Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.	0,9299	1,0888	0,8202	1,0888
Поправка на месторасположение, %	17,09	0,00	32,75	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 678	3 000	3 331	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 517	2 820	3 131	
Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га	0,999	0,949	1,095	1,154
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,155	1,216	1,054	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	-10,71	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 907	3 062	3 300	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				3 090

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Учёт наличия обременений (ограничений) прав, кроме договоров аренды.

Описание существующих ограничений (обременений) прав представлено в Письме Заказчика № СЛХ-310524 от 31.05.2024 г (представлено в Приложении 2 к настоящему отчету).. Помимо договоров аренды и доверительного управления, часть участков обременены наличием охранных зон, что сказывается на возможности эксплуатации земельных участков. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков. Данные исследования представлены в табл. 79.

Таблица 79.

другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Если рынок стабильно на основе факторов, различия в рыночной стоимости за пределами участка

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельно-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
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
Уникальные	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 применять 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 имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

В соответствии с данными табл. 80, наличие охранных зон можно отнести к «другим существенным недостаткам (п.6)», в результате чего оцениваемые земельные участки, попадающие полностью или частично в охранные зоны, становятся менее пригодными для использования. Оценщик экспертно устанавливал размер корректирующего коэффициента по верхней границе (0,87) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,81) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,75) для участков, по которым имеющиеся обременения могут существенно повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования. Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде договоров аренды приведено в табл.80.





**Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков  
без учёта обременений в виде договоров аренды**

№ п/п	Кадастровый №	Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Корректировка на наличие охранных зон	Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Площадь участка, кв. м	Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды
1	50:15:0000000:96	охранные зоны электросетей	10	760	<b>0,870</b>	661	67 747	44 800 000
2	50:15:0000000:190	нет	15	630	1,000	630	352 173	221 900 000
3	50:15:0000000:151032	охранные зоны электро- и газовых сетей	12	590	<b>0,750</b>	443	160 005 +/- 140	70 900 000
4	50:15:0000000:88	охранные зоны электросетей	1,5	940	<b>0,750</b>	705	186 689	131 600 000
5	50:15:0040406:3	нет	8	720	1,000	720	162 800	117 200 000
6	50:15:0000000:95	Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	8	770	<b>0,810</b>	624	42 528	26 500 000
7	50:15:0000000:97	Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	9	600	<b>0,810</b>	486	181 096	88 000 000
8	50:15:0000000:99	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	7	640	<b>0,810</b>	518	111 498	57 800 000
9	50:15:0000000:98	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	0,5	3 090	<b>0,750</b>	2 318	10 403	24 100 000

Источник. 1. Расчёты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки применялся для участков, обремененных договорами аренды.

#### 6.3.1 Общие положения

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки



приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

$PV$  - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

$CF_i$  - поток дохода  $i$ -ого периода;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;



- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

$PV$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### 6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;





- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Наличие долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

#### Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков (табл. 81).

Таблица 81.

Определение длительности периода прогнозирования

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0000000:190	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	254
50:15:0000000:151032	аренда	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	01.08.2015	31.12.2024	7
50:15:0000000:88	аренда	Договор № 6 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2042	213
50:15:0040406:3	аренда	Договор № 3 от 01.08.2011	01.08.2011	31.07.2021	3*
50:15:0000000:95	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:97	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:99	аренда	Договор № 5 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	3*
50:15:0000000:98	аренда	б/н от 23.04.2019 г.	23.04.2019	23.04.2026	23

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст. 610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

#### Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <http://pkk5.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 82.



## Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	№ договора	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0000000:190	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	2 708 210,37	1 896,00	677,05	1 219
50:15:0000000:151032	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	228 795 949,65	863,07	57 198,99	-56 336
50:15:0000000:88	Договор № 6 от 01.03.2012	2 600 577,77	11 420,00	650,14	10 770
50:15:0040406:3	Договор № 3 от 01.08.2011	797 720,00	10 000,00	199,43	9 801
50:15:0000000:95	Договор № 4 от 01.03.2012	208 387,20	2 600,00	52,10	2 548
50:15:0000000:97	Договор № 4 от 01.03.2012	804 066,24	11 100,00	201,02	10 899
50:15:0000000:99	Договор № 5 от 01.03.2012	546 340,20	6 820,00	136,59	6 683
50:15:0000000:98	б/н от 23.04.2019 г.	80 273 085,02	20 068,00	20 068,27	0

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в разделе 6.2 данного Отчёта.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{рискинв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}},$$

где:

$R_f$  – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{рискинв.}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$  - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$  - премия за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка** отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

**Премия за риск** отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве случаев рассматриваются составляющие

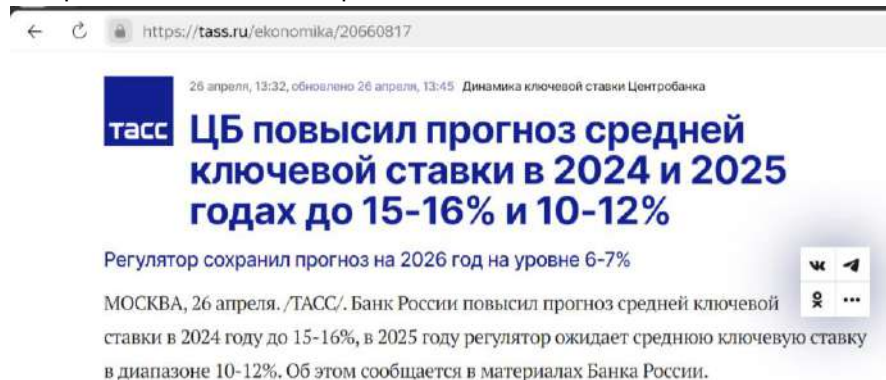


премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки использовалось значение ключевой ставки Банка России на 2024 год, которое, по данным нижеприведённого источника, составляет 15,5%:



Источник: 1. <https://tass.ru/ekonomika/20660817>

Итоговая расчетная зависимость, для определения  $R_f$  – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_f$  - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$  - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

$I$  - размер среднегодовой инфляции.

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Значение годовой инфляции в России в 2024 г. прогнозируется на уровне 5,1% (базовый прогноз).

Таблица 83.

Министерство экономического развития Российской Федерации						
Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
млн тонн	Консервативный	33,3	38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_i\\_ostanovnye\\_parametry\\_proгноza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_i_ostanovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html)

Вместе с тем установлено, что реальная инфляция по итогам 2023 г. существенно превысила официальные показатели:





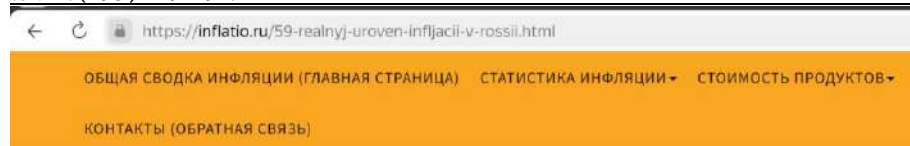
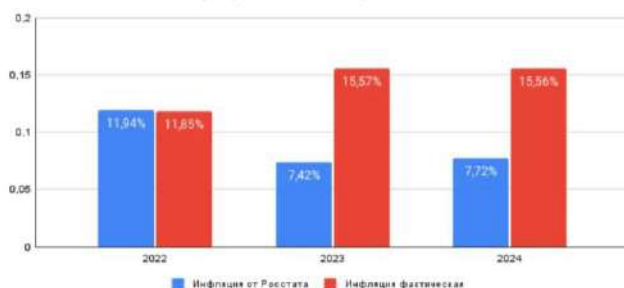


Диаграмма сравнения инфляции от Росстата и фактической на товары российского производства



Внимание! Точное значение за 2024 год будет доступно в январе 2025. Данные за текущий период несоизмеримы по месяцам с показателями Росстата.

Источник: <https://inflatio.ru/59-realnyj-uroven-infljacji-v-rossii.html>

Таким образом, для прогнозируемого уровня инфляции целесообразно применить корректирующий коэффициент, определённый на основе вышеприведённой информации следующим образом:

$$1,1557 / 1,0742 = 1,07587.$$

Соответственно, уровень годовой инфляции может быть принят в размере:

$$1,051 * 1,07587 = 1,1307 \text{ (или } 13,07\%).$$

Итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемых земельных участков составит:

$$R_f = (1 + 15,5 / 100) / (1 + 13,07 / 100) - 1 = 0,0215,$$

что соответствует 2,15%.

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчетам.

#### Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 84.

Таблица 84.

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									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма							14				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,0				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,0				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.


Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

- где: П – премия за низкую ликвидность, %;
- R - безрисковая ставка, %;
- n - период экспозиции (в месяцах);
- 12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции был выбран в диапазоне от 11 до 22 мес. в зависимости от характеристик участков:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости земельных участков</b> (опубликовано 08.04.2024 г.)							
- типичные для рынка сроки <sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).							
Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	11	7	6	7	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	7	8	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	11	11	16
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	11	21	14	12	12	17

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left( \frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$



где:

 $r_{ликв}$  - премия за низкую ликвидность.

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл. 85.

Таблица 85.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости				
Кадастровый номер	Rб - безрисковая ставка, %	L- период экспозиции (в месяцах)	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0000000:190	2,15	14	2,51	2,57
50:15:0000000:151032	2,15	21	3,76	3,91
50:15:0000000:88	2,15	21	3,76	3,91
50:15:0040406:3	2,15	22	3,94	4,10
50:15:0000000:95	2,15	14	2,51	2,57
50:15:0000000:97	2,15	14	2,51	2,57
50:15:0000000:99	2,15	14	2,51	2,57
50:15:0000000:98	2,15	14	2,51	2,57

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0 до 5% и оценивался экспертно в зависимости от характеристик оцениваемых земельных участков и наличия у них охранных зон.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 86.

Таблица 86.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков					
Кадастровый номер	Rб - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0000000:190	2,15	1,00	2,57	1,5	7,220
50:15:0000000:151032	2,15	1,00	3,91	5,0	12,060
50:15:0000000:88	2,15	1,00	3,91	1,5	8,560
50:15:0040406:3	2,15	1,00	4,10	5,0	12,250
50:15:0000000:95	2,15	1,00	2,57	5,0	10,720
50:15:0000000:97	2,15	1,00	2,57	5,0	10,720
50:15:0000000:99	2,15	1,00	2,57	5,0	10,720
50:15:0000000:98	2,15	1,00	2,57	1,5	7,220

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

 $CF_i$  - денежный поток периода прогноза; $r$  - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования); $i = 1..n$  - номера рассматриваемых периодов получения дохода; $TV$  - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$  может быть представлена





зависимостью вида  $\frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r}$ .

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1 + r)^T},$$

где:

$A$  - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

$OP$  - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

$T$  - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

$r$  - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{3Y}$  - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

*Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.*

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1 + r)^T},$$

где:

$r$  - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

$T$  - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 87.

Таблица 87.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % годовых	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0000000:190	221 900 000	1 219	254	7,220	161 328	0,2284	50 681 960	50 800 000
50:15:0000000:151032	70 900 000	-56 336	7	12,060	-379 739	0,9358	66 348 220	66 000 000
50:15:0000000:88	131 600 000	10 770	213	8,560	1 202 995	0,2326	30 610 160	31 800 000
50:15:0040406:3	117 200 000	9 801	3*	12,250	28 843	0,9715	113 859 800	113 900 000
50:15:0000000:95	26 500 000	2 548	3*	10,720	7 516	0,9749	25 834 850	25 800 000
50:15:0000000:97	88 000 000	10 899	3*	10,720	32 148	0,9749	85 791 200	85 800 000
50:15:0000000:99	57 800 000	6 683	3*	10,720	19 712	0,9749	56 349 220	56 400 000
50:15:0000000:98	24 100 000	0	23	7,220	0	0,8749	21 085 090	21 100 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст.610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

#### 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости каждого из объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного или доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельных участков,



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

496 400 000

(Четыреста девяносто шесть миллионов четыреста тысяч)

рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0 +/- 91	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173 +/- 415	50 800 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	66 000 000
4	50:15:0000000:88	186 689 +/- 151	31 800 000
5	50:15:0040406:3	162 800	113 900 000
6	50:15:0000000:95	42 528 +/- 72	25 800 000
7	50:15:0000000:97	181 096 +/- 149	85 800 000
8	50:15:0000000:99	111 498 +/- 117	56 400 000
9	50:15:0000000:98	10 403 +/- 36	21 100 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

496 400 000  
(Четыреста девяносто шесть миллионов четыреста тысяч)  
рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0 +/- 91	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173 +/- 415	50 800 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	66 000 000
4	50:15:0000000:88	186 689 +/- 151	31 800 000
5	50:15:0040406:3	162 800	113 900 000
6	50:15:0000000:95	42 528 +/- 72	25 800 000
7	50:15:0000000:97	181 096 +/- 149	85 800 000
8	50:15:0000000:99	111 498 +/- 117	56 400 000
9	50:15:0000000:98	10 403 +/- 36	21 100 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.





**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**



**Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:**1. <https://realty.ya.ru/offer/7620294988280209610/>


← ↻ <https://realty.ya.ru/offer/7620294988280209610/>


Недвижимость в Москве и МО · Купить · Коммерческая недвижимость · Участок коммерческого назначения · Купить участок коммерческого назначения, 200 соток


12 февраля, 120 просмотров

**200 соток, участок коммерческого назначения**


**20 500 000 ₽** ▼ 102 500 ₽ за сот.


 +7 (903) 841-36-38  
+7 (966) 133-11-86


 Ольга

 Московская область, городской округ Щёлково, деревня Никифорово  
Щёлковская 35 мин. 🚗  
ещё 3 станции

Добавить заметку

 3 фото



 Расположение

 Панорама

Windows taskbar: 8:31 27.05.2024


← ↻ <https://realty.ya.ru/offer/7620294988280209610/>


200 соток общ. 200 соток участ. участок назнач.

 102 500 ₽ за сот.  Мебели нет

**Описание**

Придорожный земельный участок. Удачное расположение для различных бизнеспроектов. Участок не имеет обременений. Есть ГПЗУ. Хороший автомобильный трафик. По ПЗЗ ЗОНА СХ-3, Для сельскохозяйственного производства. Все дополнительные вопросы по телефону. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4163754.


 Ольга


 +7 (903) 841-36-38  
+7 (966) 133-11-86


12 февраля, 120 просмотров

**200 соток, участок коммерческого назначения**

**20 500 000 ₽** ▼ 102 500 ₽ за сот.

 +7 (903) 841-36-38  
+7 (966) 133-11-86

 Ольга

 Московская область, городской округ Щёлково, деревня Никифорово  
Щёлковская 35 мин. 🚗  
ещё 3 станции

Добавить заметку







Windows taskbar: 8:31 27.05.2024
















← ↻ [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_252\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293037056](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056) 67%      

Главная > ... > Земельный участок > Купить > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

## Участок 25,2 га (СНТ, ДНП)

175 000 000 ₽  
69 450 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 958 794-21-89

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Присоединяйтесь к агентству  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

### Об участке

Площадь: 2519,8 сот. Расстояние от МКАД: 21 км







### Расположение


Московская обл., Богородский г.о., д. Вишняково  
Носовихинское шоссе, 21 км

Скрыть карту

Сообщения

17:29  
26.05.2024

← ↻ [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_252\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293037056](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056) 67%      



## 175 000 000 ₽

69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Присоединяйтесь к агентству  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

### Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:  
50:16:0000000-519

Площадь уточненная:  
251 979 кв. м

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с деревней Вишняково  
550м до Носовихинского шоссе, 650м до М12 - скоростной автомобильной  
дороги Москва - Нижний Новгород - Казань - Екатеринбург - Тюмень -  
строющаяся главная автомагистраль между Москвой и Тюменью.

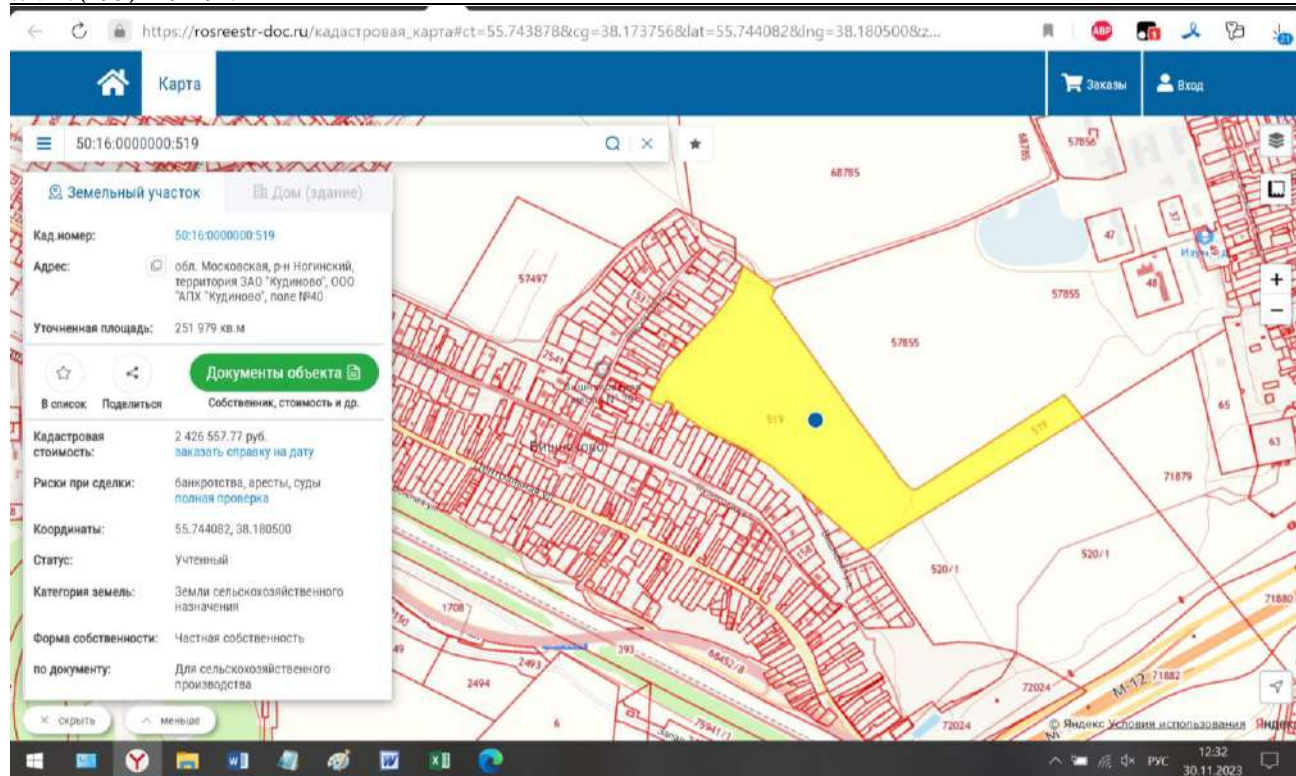
Коммуникация: согласно ГПЗУ

№ 2293037056 - 17 мая в 08:38 - 2896 просмотров (+3 секции)

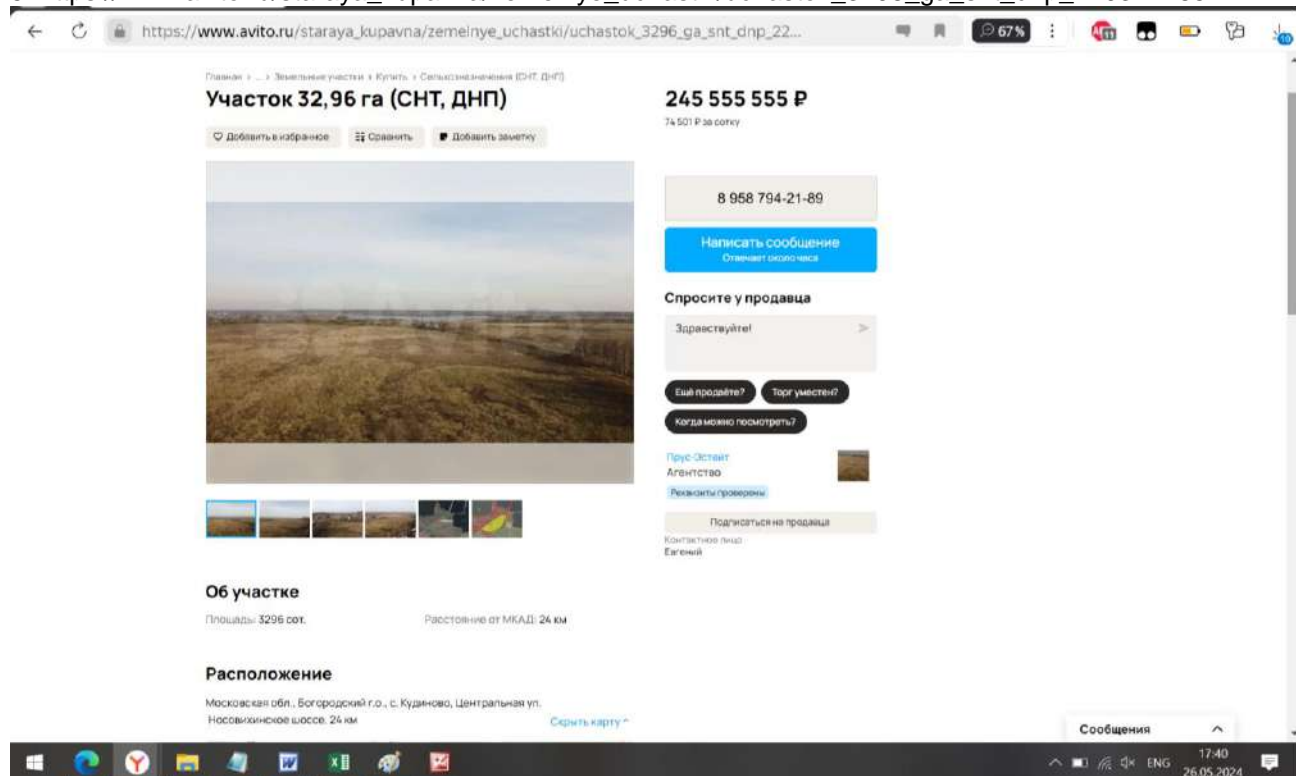
Пожалуйста





Сообщения

17:29  
26.05.2024




5. [https://www.avito.ru/staraya\\_kupavna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3296\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293242851](https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3296_ga_snt_dnp_2293242851)



← ↻ [https://www.avito.ru/staraya\\_kupavna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3296\\_ga\\_snt\\_dnp\\_22...](https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3296_ga_snt_dnp_22...) 67%    

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., с. Кудиново, Центральная ул., Носовикинское шоссе. 24 км [Скрыть карту](#)



### 245 555 555 Р

74 501 Р за коней

8 958 794-21-89

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продавец?](#) [Есть уместно?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Пуск-Октай](#)  
Агентство  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо:  
Евгений

### Описание

Продается земельный участок с/х назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080:313.

Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций Д.Д.С.-1 Московской дирекции управления движением.

С двух сторон граничит с СНТ.

200 метров до Кудиновского карьера

2 км до города Купавна, 2.3 км до Носовицкого шоссе



Коммунация: согласно ПТЗУ

№ 2303243881 - 16 мая в 10:35 - 1729 просмотров (+0 сегодня)

[Показать](#)

[Сообщения](#)

17:40  
26.05.2024


← ↻ [https://rosreestr-doc.ru/кадастровая\\_карта#ct=55.767858&cg=38.161525&lat=55.768882&lng=38.162778&z...](https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=55.767858&cg=38.161525&lat=55.768882&lng=38.162778&z...)  

### Карта

50:16:0601080:313

### Земельный участок

Кад. номер: 50:16:0601080:313

Адрес:  Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ" "Кудиново"

Уточненная площадь: 329 619 кв. м

[Документы объекта](#)

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 5 570 561.1 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)


Координаты: 55.768882, 38.162778

Статус: учтенный

Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: для сельскохозяйственного назначения



© Яндекс. Условия использования

12:37  
30.11.2023



move.ru Москва... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полевое Спецпредложения ГРП-ЕЛЬ Промышленность Войти

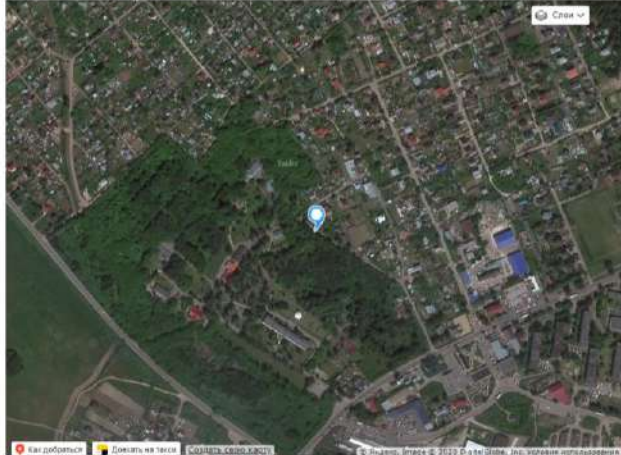
## Продаем землю с/х назначения, 42 га, Кудиново, улица Центральная, д 50

294 000 000 P цены от 18 7 000 000 P

Ногинский р-н, Кудиново ул. Центральная д 50

11 октября 2022 122 (+1 за неделю) Обновлено 15 мая

Показать фото Забронировать Скачать PDF



Следи за объектом

**+7(917) 556-73-17**  
Рейтинг: 3542 объявления  
Получил заказы в 14023  
3 года 10 месяцев на сайте

Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Получайте больше заявок от клиентов, которые ищут объекты недвижимости, чтобы их продать на нашем сайте

Отправить заявку

**RDD** готовые квартиры **10%**

Получите до 10% скидки на готовые квартиры

Кан. добиться Добавить в теги Добавить в избранное

© Яндекс. Аэрофотосъемка © 2022 Яндекс. Аэрофотосъемка

17:41 26.05.2024

move.ru Москва... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полевое Спецпредложения ГРП-ЕЛЬ Промышленность Войти

## С/Х назначения в продажу

Цена:	294 000 000 P	Площадь участка:	42 га
Цена за га:	7 000 000 P	Дата публикации:	11 октября 2022
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	15 мая
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	688-465-781-4
Тип объявления:	вторичка		

### Описание

Кудиново Ногинское шоссе, 34 км 42 га  
целевое: С/х, ФХ, можно под склады, СНТ

"А" так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: Земельные вопросы, кооператив, земля, промышленно - производственных компаний, логистические центры, административно-офисных зданий, складских помещений от создания дизайн проекта до передачи ключей Заказчику! Сможете помочь в оформлении технических условий, проектной документации, подключении коммуникаций, организации строительства и вводе в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить современные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высочайшем качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram, WhatsApp, Viber!

### Информация

Продать земельный участок площадью 4200 соток, Московская область, цена 294 000 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru

Показать фото Забронировать Скачать PDF

### Расположение

Ногинский р-н с. Кудиново ул. Центральная д 50

д. м. Некрасовка:	33 мин., 29 км на карте	г. Электроугли:	46 мин., 6,6 км на карте
г. Старая Кудиново:	46 мин., 6,9 км на карте	г. Черноголовка:	46 мин., 14 км на карте

Каталог Просмотр

ЖК Russian Design District  
Москва, Ватутинки  
Авторский проект бизнес-класса в центре Новой Москвы. Скидка 10%, 10 минут до метро

Показать телефон

Все спецпредложения

**СБЕР Бизнес**  
Кешбэк 10% бонусами СБЕРБизнес Спасибо  
При оформлении СБЕРБизнес Карты с пластикой

USD RUB  
USD 90.25 P 0.06 P  
EUR 97.86 P -0.02 P

BITCOIN



17:41 26.05.2024



**Аналоги участков с производственно-складским назначением:**7. [https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo\\_161623/](https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo_161623/)

← ↻ [https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo\\_161623/](https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo_161623/) 90% ABP

## Челобитьево. Земля промназначения



**318 979 р.**  
за сотку

**200 000 000 р.\***  
стоимость объекта

Земли населенных пунктов

Шоссе: Осташковское  
Район: Мытищинский  
От МКАД: 2,5 км  
Площадь: 6,27 Га  
ID: 161623

[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Windows 8:38 27.05.2024

← ↻ [https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo\\_161623/](https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo_161623/) 90% ABP

### Основные сведения об участке

Категория:	Земли населенных пунктов
Вид использования земель:	промышленное использование
Цели использования:	Промышленно-складской комплекс
Направление (шоссе):	Осташковское
Область:	Московская область
Район:	Мытищинский
Удаленность от МКАД, км:	2,5 км
Расстояние от шоссе до участка:	1 км
Площадь:	6,27 Га

### Описание

Земельный массив состоящий из трех участков общей площадью 6,27 Га находится в д. Челобитьево (Мытищинский район, Московская область), на удалении 2,5 км от МКАД по Осташковскому шоссе.

Рядом с участками расположена ТЭЦ - 27

Подходит для строительства и эксплуатации производственного комплекса.

\* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

#### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- Категории земель
- Цели использования земель

#### МЕДИА-ЦЕНТР

- Новости
- Аналитика
- Телевидение
- Печатные издания

#### УСЛУГИ

- Подбор участка
- Развитие территорий
- Изменения категории
- Консалтинг
- Помощь в реализации
- Оценка
- Рее-девелопмент

#### О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Проекты
- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технологии
- Структура компании
- Вакансии

#### КОНТАКТЫ

- Карта проезда
- [Заказать звонок](#)

Поиск по сайту

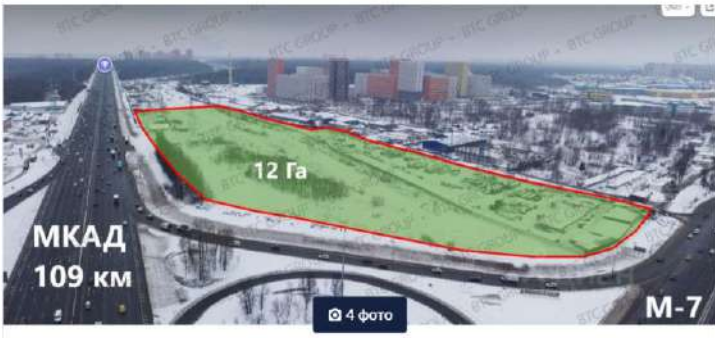
Windows 8:38 27.05.2024

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/285427469/> 90% 49 29 2 10

## Продается Коммерческая земля, 12 га

Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 1А [На карте](#)  
А Горьковское шоссе 1 км от МКАД

🔍 📄 📷 📑 ⚠️ Пожаловаться



МКАД 109 км М-7 4 фото

Отзыв о сайте

360 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за гектар 30 000 000 ₽  
Налог УСН

+7 966 062-60-77  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

РИЕЛТОР  
ID 96530510  
🔗 Документы проверены

Windows 10 taskbar with various application icons and system tray showing 8:38 on 27.05.2024.

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/285427469/> 90% 49 29 2 10

Площадь участка 12 га Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается земельный участок 12 Га от собственника. Расположен на пересечение МКАД (109 км) и ш. Энтузиастов (М7).  
РВИ - для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, Офисов, Стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса.  
Есть электричество 350 кВт  
Участок правильной формы, 95 000 кв.м грунт, 25 000 кв.м плиты-щебень.  
На части участка есть действующий арендный бизнес (автосервис, шиномонтаж, аренда контейнеров)  
Кадастровый номер:  
50:15:0040502:83  
50:15:0040502:19  
Собственник!  
Без комиссии!

[Свернуть](#)

Позвоните автору  
Вам ответят на все вопросы

Отзыв о сайте

360 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за гектар 30 000 000 ₽  
Налог УСН

+7 966 062-60-77  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

РИЕЛТОР  
ID 96530510  
🔗 Документы проверены

Windows 10 taskbar with various application icons and system tray showing 8:38 on 27.05.2024.




← ↻ <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302197063/> Обновлено: 21 май, 22:24 72 просмотра, 3 за сегодня

## Продается Коммерческая земля, 200 сот.

Московская область, Мытищи, Осташковское ш. [На карте](#)  
/ Осташковское шоссе: 10 км от МКАД / Алтуфьевское шоссе: 9 км от МКАД

🔍 📄 📷 📑 📞 Пожаловаться



8 фото

Отзыв о сайте

70 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену  
Например, 67 900 000 [>](#)

Цена за сотку 350 000 ₽  
Налог УСН

+7 985 002-22-93  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Max Realty**

РИЕЛТОР  
**Наталья Бахарева**

← ↻ <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302197063/>

Площадь участка: 200 сот. Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Участок вдоль Осташковского шоссе, рядом вся развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Рядом лес, вода, пляжи, магазины, кафе и т.д.  
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.  
Зона: СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства).

Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.

Арт. 62600460  
[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

Отзыв о сайте подробности по телефону

70 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену  
Например, 67 900 000 [>](#)

Цена за сотку 350 000 ₽  
Налог УСН

+7 985 002-22-93  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Max Realty**

РИЕЛТОР  
**Наталья Бахарева**



**Аналоги для метода попарного сравнения продаж:**

Пара №1:

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Запад

Одинцовский

Ивонино

Лот №1562 Участок 26.0 га под коттеджный поселок, Ивонино, Одинцовский район

Вернуться к участку

Слой

Направление

Запад, Можайское 38 км

Одинцовский район рядом с Ивонино

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Коттеджный поселок эконом класса, Усадьба

Площадь, га

26 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус

Собственность

Стоимость

123 396 000 Р

(~47 460 Р за сотку)

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство, общей площадью 26,00 га, находящийся в 38 км от МКАД, Можайское направление, Одинцовский район. Данный участок окружен лесным массивом, на его территории имеется река Островня, все коммуникации проведены по границе участка. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для с/х производства. Прекрасно подходит под жилищное строительство.

## Земельный участок под коттеджное строительство Ивонино

Земельные участки в направлении Одинцовского района в последнее время становятся более популярными. Наличие четырех полосной трассы Можайского шоссе имеет довольно хорошую проходимость и обеспечивает доступность любого транспорта к нужному месту. Предлагаемый участок поражает своим природным разнообразием: чистые водоемы, большое количество минеральных источников, обилие живописных ластбищ и сенокосных лугов. Множество лесных массивов поражает своим разнообразием – это и лиственные и хвойные леса, которые занимают большую часть территории и создают великолепный экологический фон. В 38 от МКАД по Можайскому направлению предлагается земельный массив под жилищное строительство. Примыкание участка к поселку Ивонино обеспечивает ему великолепную транспортную доступность. Участок расположен в окружении живописного лесного массива, на участке частично находится лес. По границе протекает река Островня обеспечивающая прохладу в жаркие дни. Ровный рельеф и красота и живописность данного места позволяет в данном месте проводить жилищное строительство. По границам проходят все необходимые инженерные коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли населенных пунктов, юридический статус – собственность. Возможно изменение категории предлагаемого земельного участка и вида его использования.

Ваши имя

Ваш номер телефона

Компания

Лот

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-i>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.



Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Запад

Одинцовский

Покровское

Лот №2173 Участок 36.5 га под коттеджный поселок, Покровское, Одинцовский район

Направление  
Запад, Можайское 36 км.  
Одинцовский район рядом с Покровское

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок эконом класса,  
Усадьба

Площадь, га  
36.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус  
Собственность

Стоимость  
**202 351 000 Р**  
(~65 439 Р за сотку)

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 36,50 га, расположенный в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Участок окружен лесным массивом, по границе протекает река Островня, все необходимые инженерные коммуникации проходят по границе. Имеется удобный асфальтированный подъезд, участок без обременения.

Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного использования. Участок находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус- собственность.

Рекомендуется под коттеджного поселка экономкласса.

Земельные участки Можайского шоссе с каждым годом становятся все более популярными среди городского населения. Четырехполосная дорога имеет великолепную проходимость и обеспечивает прекрасную транспортную доступность к любому месту. Территория этого района способна любого порадовать своим природным разнообразием: здесь есть чистые водоемы, природные минеральные источники, множество пастбищ и сенокосных лугов. Радуют и многообразие лесных массивов: на юге – лиственные: осина, и береза, а на севере – хвойные. Предлагаемый к продаже земельный участок общей площадью 36,50 га, расположен в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Предлагаемый участок окружен лесным массивом, что обеспечивает наличие свежего воздуха, по его границе протекает река Островня, дающая прохладу в жаркие летние дни и предлагающая великолепную рыбалку отдыхающим. Благодаря прилеганию участка с двух сторон к автомобильной асфальтированной дороге местного значения, к данному земельному массиву имеется прекрасный транспортный подъезд. К участку подведены все необходимые инженерно технические коммуникации, они проходят по границе. Предлагаемый участок без обременений. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного использования, находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус- собственность. Удачное расположение, живописные виды и красота окружающей природы позволяет строительство на этом участке коттеджного поселка экономкласса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Папа №2:

<https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya>

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования


Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3624 Участок 16.09 га под жилищное строительство, Десятское, Новая Москва район



Вернуться к участку

Слой

Направление:  
Юг, Варшавское 14 км.  
Новая Москва район рядом с Десятское

Категория: ВРИ  
ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования:  
Жилищное строительство малоэтажное,  
Жилищное строительство многоквартирного  
среднеэтажного, Котловый поселок  
эконом класса


Площадь, га:  
16.09

Юридический статус:  
Собственность

Кадастровый номер:  
50 27 0020441.70, 50 27 0020441.425

Стоимость

Дополнительные изображения



Продается земельный участок вблизи деревни Десятское, расположенной на территории Новой Москвы. Общая площадь участка 16.09 га, на расстоянии 250 м от него протекает река Десна. Реализуемый объект удален от МКАД на расстояние 14 км по Варшавскому шоссе и имеет хорошую транспортную доступность, благодаря примыканию к асфальтированной дороге местного назначения. Реализуемый объект состоит из двух участков, меньший из которых (279 соток) используется для продажи на права аренды на 49 лет (ЗСХ/СХ). Участок имеет ровный рельеф и граничит с существующей многоквартирной застройкой. Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - для с/х использования.

Оставить заявку или Задать вопрос


Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий


Оставьте Ваш комментарий к участку

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00  
651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807  
Страница 149 из 242





← ↻ 📁 https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon



Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

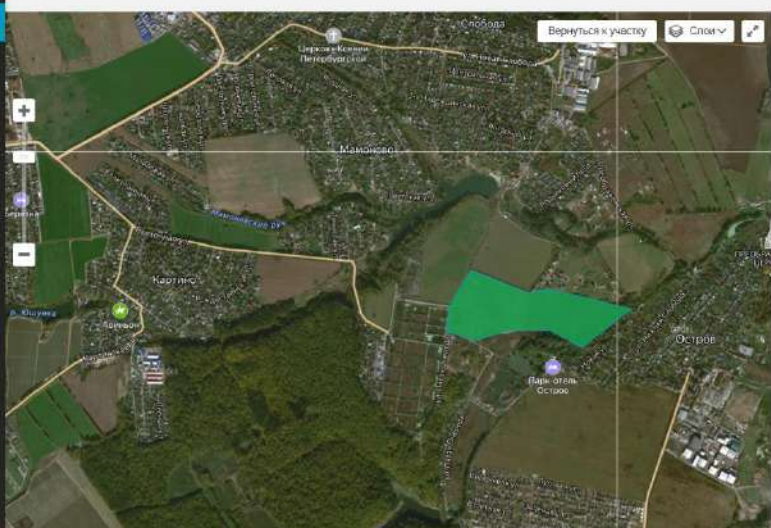
Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Юг > Ленинский > Остров

Лот №3073 Участок 33.0 га под коттеджный поселок, Остров, Ленинский район



Вернуться к участку

Слои

Направление  
Юг, Каширское 13 км  
Ленинский район рядом с Остров

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок бизнес класса


Площадь, га  
33 (возможность застройки от 2 га)

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50.21.0050404.183, 50.21.0050404.184

Стоимость  
208 964 000 ₽  
(-63 323 ₽ за сотку)

← ↻ 📁 https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon



Заказать обратный звонок


Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок



Продается земельный участок площадью 33 га, примыкающий к населенному пункту Остров Ленинского района. Состоит из двух смежных участков - 18,2 га и 14,8 га. Продаваемая земля расположен в 13 км от МКАД - из них 4,4 км по Каширскому шоссе до съезда на д. Мисайлово и затем 8,1 км по местной автодороге. Коммуникации проходят по границе, на востоке участок заболочен, мостами покрыт ДКР.

Подходит под индивидуальное жилищное строительство.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Скажите Ваши требования к участку

Папа №3:

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy>

←

↻

🔒

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy

📄

🔍

📄

📄

📄

📄

🏠

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

🔍

Цели использования

➤

Категории/ВРИ

➤

Шоссе/Направления

➤

Районы

➤

Добавить участок

Север > Мытищинский > Сухарево

Лот №3252 Участок 77.7 га под жилищное строительство, Сухарево, Мытищинский район

Вернуться к участку

Слой

🗨

Направление

Север, Дмитровское 21 км.

Мытищинский район рядом с Сухарево

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Жилищное строительство малоэтажное,  
Жилищное строительство многоэтажное/  
среднеэтажное

Площадь, га

77.7

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50-12-0020206.74, 50-12-0020206.89

Стоимость

500 000 000 Р

←

↻

🔒

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy

📄

🔍

📄

📄

📄

📄

🏠

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

🔍

Цели использования

➤

Категории/ВРИ

➤

Шоссе/Направления

➤

Районы

➤

Добавить участок

Есть проект планировки

Примывает к ж/д

В 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под среднетэтажное жилищное строительство, общей площадью в 77,7 га. Категория - земли населенных пунктов. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами Некрасовским и Сухарево, что обеспечивает прекрасную инфраструктуру в легкой доступности. Прохождение автомобильной дороги по территории участка, обеспечивает транспортную доступность. До Дмитровского шоссе (А104) всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар.

Разработан проект строительства жилого микрорайона переменной этажности (5-9 этажей) со всей необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

В настоящее время в 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство (Сухарево), общей площадью в 77 га. Неправильная форма участка и довольно обширная площадь позволяют разделить на более мелкие участки площадью в 5 га. Категория - земли населенных пунктов, есть возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, частными застройками, пансионатами и поселками Некрасовский и Сухарево, поэтому в непосредственной близости есть магазины, аптеки, детские сады. По территории участка проходит автомобильная асфальтированная дорога, что дает удобную транспортную доступность и значительно облегчит строительство. До Дмитровского шоссе (А104) по этой дороге всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар. На участке рекомендуется строительство коттеджного поселка, поселка таунхаусов, МЖС. Дмитровское шоссе - одна из крупнейших федеральных магистралей столицы. Это направление с каждым днем становится все более перспективным, благодаря развивающейся инфраструктуре и необычайно уникальному природному ландшафту. Благодаря прекрасной транспортной доступности и хорошей экологии в этом направлении расположено множество горнолыжных курортов, мест отдыха и санаториев. Небольшая концентрация населенных пунктов привлекла к тому что цены здесь по сравнению с другими направлениями значительно выше, но чистый воздух и приватность того стоит. Все это привлекает сюда застройщиков и инвесторов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите ваши требования к участку

📧

Лот

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zh


Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00  
651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807  
Страница 151 из 242



← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-maloe-ivanovskoe> 🗨️ 📄 📱 📌 ⬇️



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >


Добавить участок

Север > Митищинский > Малое Ивановское

Лот №1823 Участок 51.6 га под коттеджный поселок, Малое Ивановское, Митищинский район

Вернуться к участку

Слой



Направление  
Север, Дмитровское 22 км.  
Митищинский район рядом с Малое Ивановское

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ


Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок бизнес класса, Усадьба

Площадь, га  
51.6 (возможность межевания от 5 га)

Кадастровый номер  
50:12:0036321.2

Стоимость  
**412 800 000 Р**  
(~60 000 Р за сотку)

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-maloe-ivanovskoe> 🗨️ 📄 📱 📌 ⬇️



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, имеющий площадь 51,60 га, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок имеет ровный рельеф, находится в живописном месте и примыкает к трассе, а также к населенному пункту Малое Ивановское. В непосредственной близости находится Пестовское водохранилище. По границе проходит лесной массив.

Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для сельскохозяйственного производства.

## Земельный участок под ИЖС – Малое Ивановское

Уникальность природного ландшафта и развивающаяся с каждым днём инфраструктура Дмитровского направления делает его одним из самых перспективных на сегодняшний день. Это объясняется небольшой концентрацией поселков вдоль шоссе, прекрасной транспортной доступностью, великолепной экологией и уникальным ландшафтом. В этом районе расположены популярные горнолыжные курорты, а на водохранилищах множество яхт-клубов и любимых мест для рыбалки. Поклонники активного отдыха помимо этого смогут прекрасно отдохнуть и на территории конноспортивных комплексов, которых в районе несколько. В 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, в Митищинском районе Московской области. Участок находится в окружении лесного массива и в непосредственной близости от Пестовского водохранилища. По одной границе участка проходит асфальтированная автомобильная дорога, соединяющая его с Дмитровским шоссе и обеспечивающая прекрасную транспортную доступность. Предлагаемый участок примыкает к границам населенного пункта Малое Ивановское, и окружен лесным массивом. Благодаря ровному рельефу и прекрасному окружению прекрасно подходит под ИЖС, а также объекты рекреации, дома отдыха и различные спортивные и административные объекты. Общая площадь предлагаемого участка 51,60 га, с возможностью деления данной территории на участки в 2 га. Согласно Генеральному плану Митищинского района земли относятся к категории - земли населенных пунктов. Находится в собственности. Возможно, изменение категории данного участка и вида его использования.

Свое имя

Ваш номер телефона

Компания

Смоделируйте Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-maloe-ivanovskoe>

Оставить заявку

Передан через Диадок 31.05.2024 17:50 GMT+03:00

651c4cb8-7dd6-4572-88bd-a34187593807

Страница 152 из 242

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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: 4
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-96	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь, м2:		67747 +/- 91	
Кадастровая стоимость, руб:		378705.73	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:14:0000000:120200, 50:00:0000000-946	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мосыан Владислав Викторович	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 001010074010310203576A5C8425108	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-96	
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 50:15:0000000-96-50/015/2020-2 11.03.2020 14:53:08
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:	11.03.2020 14:55:34	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000-96-50/015/2020-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 30.11.2025 с 06.12.2011 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 ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", 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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 001010074010310203576A5C8425108	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	



Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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
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: 000105087401C8103205576AC5D83425108					
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ					
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					
Действителен с 27.06.2021 по 10.09.2024					инициалы, фамилия

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

масштаб 1:5000	условные обозначения:			
	 <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 0001056074015312323576A5DC3425108</div> <div>Выдан: Федеральная служба государственной</div> <div>регистрации, кадастра и картографии</div> <div>Действителен с 27.06.2021 по 10.09.2054</div> </div>			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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 I	Всего листов раздела 1; 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.03.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:190	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		обл. Московская, р-н Балашихинский	
Площадь, м2:		352173 +/- 415	
Кадастровая стоимость, руб:		2708210.37	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:00:0000000:572	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гогия Станислав Иосифович (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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: РИТМОВЫЙ/СВЯЗЬ/КАС/421188 Личное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 31.04.2021 по 30.05.2024	

получено 29.03.2024

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»  
Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4  
Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



Незбайло Т.Е.

27.03.2024 11:47



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

26.03.2024г.

Кадастровый номер: 50:15:0000000:190

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый 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 50:15:0000000:190-50/015/2017-2 10.10.2017 19:20:11
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:		10.10.2017 19:20:18
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:190-50/015/2017-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 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, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80B04874C5040D7B37AC82A2188

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.05.2023 по 10.09.2024

инициалы, фамилия

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»  
Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



Незбайло Т.Е.

27.03.2024 11:47



Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.03.2024г.				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:190		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
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		
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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 903945087401CEB3020B3576ACB0342108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»  
Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



Незбайло Т.Е.

27.03.2024 11:47



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.03.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:190	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90201502761/SI240306376ASD0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 29.06.2024	

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия

Незбайго Т.Е.

27.03.2024 11:47





- получить плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b> Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Киевское отделение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225 Корр.счет 301018104000000000225	<b>Арендатор:</b> ООО «Патриквартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
---	--

Председатель Правления

Александр В.В.

Руководитель директор  
М.В. Матушкин



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России за основными государственными регистрационными номером 10577464093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0065-16-478. Внесениями в дальнейшем «Архивадаст», в лице Председателя правления Анауфриева Владимира Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2003 года) в связи с получением государственной регистрации по номеру 10377-400930423, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77-д № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «06» апреля 2015 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а также Генеральным директором Матюшкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договорной аренде земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о чемجلسе:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

— земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель — «земли населенных пунктов», разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 409015.

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0060000:0187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арбитражному на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2014 года сделана запись, регистрации № 50:50:15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 067612;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, назначенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:198, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014 г., 2014 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года кадастровая запись, регистрационный номер 50:50-15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 409002;

- земельный участок общей площадью 352 71 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий на праве собственности на основании соглашения от 27.06.2014 г. о члене в Арендоплато на право собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014 г. о члене в Арендоплато на право собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014 г. о члене в Арендоплато запись регистрации № 50-50/5074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной

[illegible]

# **Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 г.**

Московская область, г. Балашиха

«30» ноября 2015 г.

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 105774693943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 105774693943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее соглашение о досрочном расторжении договора аренды земельных участков от 01 августа 2015 года (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от «01» августа 2015 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0000000-0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713,

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является одновременно актом возврата арендованного имущества. Подписание настоящего соглашения стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор перешел, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0000000-0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надлежащем и пригодном для использования по целевому назначению состоянии, отсюда акта возврата Стороны не составляют.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

1

регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0000000-0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15-0071201-32, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714, далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передает на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не продаваемыми, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## **АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

### **Арендодатель:**

Дачное некоммерческое партнерство  
«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Киевское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК 044525225

Корр.-сч. 301018104000000000225

Председатель Правления В.В. Ануфриев

### **Арендатор:**

ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 105774693943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с- 40702810538050108696

к/с- 301018104000000000225

БИК: 044525225

Генеральный директор М.В. Матушкин



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:151032		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/014/2017-1080		
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха		
Площадь, м2:	160005 +/- 140		
Кадастровая стоимость, руб:	228795949.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:146452, 50:48:0000000:27351, 0:0:0:1268		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мосыпан Владислав Викторович		

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
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 50:15:0000000:151032-50/015/2018-9 07.05.2018 15:33:23
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:	07.05.2018 15:31:51	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 по 01.11.2024 с 07.05.2018 по 01.11.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 16.02.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 000000407401334203576AC5C8425108		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024		полное наименование должности	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
	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:		
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.02.2018 11:27:00	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2015 по 31.12.2024 с 16.10.2015 по 31.12.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 16.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/1	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 000000407401334203576AC5C8425108		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024		полное наименование должности	
		инициалы, фамилия	



		Земельный участок		Лист 4
		вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032		
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		
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		

 <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 0001010107401C33D2D5576ACD3C425108</div> <div>Выдано: 40, ДЕЛАВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</div> <div>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</div> </div>		<div>инициалы, фамилия</div>	
<div>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</div>			

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:7000	Словные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 0001010174010302020570A5C53425108		
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии		инициалы, фамилия
Регистрация: 27.06.2021 от 18.03.2014		



## ДОГОВОР

аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

**Данное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Маг, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИОНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, имеющему в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый квартал»** (зарегистрировано Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;

- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-131;

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162;

- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;

- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;

- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **30 (тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеют.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 5 220 (пять тысяч двести двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:186 в размере 135 (сто тридцать пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:189 в размере 340 (триста сорок) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:34 в размере 250 (двести пятьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:185 в размере 1 800 (одна тысяча восемьсот) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:194 в размере 1 245 (одна тысяча двести сорок пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:35 в размере 210 (двести десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:117 в размере 110 (сто десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:196 в размере 930 (девятьсот тридцать) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:116 в размере 200 (двести десять) рублей

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

## 3.1. Арендатор имеет право:

2



территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Арендодатель:

Дашное некоммерческое партнерство  
«Новый мир»  
ИНН 5001078418  
КПП 500101001  
ОГРН 1105001003095  
Юридический адрес: 143900,  
Балашинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1  
Мая, д. 21  
Банковские реквизиты: Сбербанк России  
ПАО г. Москва  
Киевское отделение № 5278 г. Москва  
Расчетный счет: 40703810438260001527  
БИК 044525225  
Корр.счет 301018104000000000225

##### Арендатор:

ООО «ПитВКвартал»  
Место нахождения: 123022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 301018104000000000225  
БИК: 044525225

Председатель Правления

Генеральный директор

Генеральный директор

М.В. Матушкин

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;  
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ;

##### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геологические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ;

##### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

#### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

#### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Формирование государственной регистрации

Дата регистрации: 01.08.2015

Номер регистрации: 50:15/007/2014-162

Регистратор: [подпись]

01» августа 2015 года

Акт приема-передачи  
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Алуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленгородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о заключении договора аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, в Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-132;
- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-131;
- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:134, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-162;
- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-158;
- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-157;
- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

1



Единогласным решением совета прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15/007/2013/35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15/0000000/194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15/0000000/189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядком сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть, в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Клиентское соглашение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК: 044525225 Корресп. счет: 30101810400000000225 Председатель Правления /В.В. Ануфриев/	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор /М.В. Матушкин/

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«05» сентября 2017 года

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИНН России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Мехрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/015-50/015-50/015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:  
«1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору установлен по «31» декабря 2024 года (включительно)»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
ДНП «Новый мир» ИНН 5001078418, КПП 500101001, ОГРН 1105001003095 Место нахождения: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва р/с: 40703810438260001527 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Председатель Правления /Ануфриев В.В./	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор /М.В. Матушкин/



**Дополнительное соглашение № 2**  
к Договору аренды земельных участка от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«07» февраля 2018 года

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»** юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Прессекателя правления Ануфриева Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:185 на 2 (Два) земельных участка с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:15132 и 50:15:0090101:497 заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50:50/015:50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились исключить из предмета Договора земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район.

2. Стороны договорились включить в предмет Договора следующие земельные участки:  
- земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.,

- земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0090101:497, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0090101:497-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.

3. Стороны настоящим подтверждают, что земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, были образованы в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения и являющегося предметом Договора до момента его раздела, то земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, находясь в фактическом пользовании Арендатора с момента их образования. В связи с этим Акт приема-

1



**Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.**

г. Москва

«24» июня 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **ДУ, ЗПИФ недвижимости «Солскохозлаиственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Солскохозлаиственный»), зарегистрированные ФСО РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Новый арендодатель**», в лице **Малинина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны,

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Председателя Правления Ануфриева Владимира Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с второй стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществленной «07» мая 2018 года государственной регистрации перехода от Арендодателя к Новому арендодателю права собственности на земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солскохозлаиственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения

передачи земельных участков, указанных в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Стороны не подписывают.

4. Стороны пришли к соглашению об установлении следующей ежемесячной арендной платы за земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения:

- арендная плата за земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер 50:15:0000000:151032, составляет денежную сумму в 863 (Восемьсот шестьдесят три) рубля 07 (Семь) копеек, НДС не облагается;

- арендная плата за земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., кадастровый номер 50:15:0090101:497, составляет денежную сумму в 936 (Девятьсот тридцать шесть) рублей 57 (Пятьдесят семь) копеек, НДС не облагается.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель:**  
ДНП «Новый мир»

ИНН 5001078418, КПП 500101001,  
ОГРН 1105001003095

Место нахождения: 143900, Балашихинский  
р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21

Банковские реквизиты:  
Сбербанк России ЦАО г. Москва  
р/с: 4070381038260001527  
к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225  
Председатель Правления

Ануфриев В.В./



**Арендатор:**  
ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 125022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ЦАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225  
Генеральный директор

М.В. Матушкин/





Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 07.05.2018г.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Новый Арендодатель:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ПИБ (АО), к/с 301018101000000000823, БИК 044525823, в лице **Малинина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780-н/77-2018-4-1808

##### Арендодатели:

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»**, зарегистрировано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года, серия 50 № 012420175, ИНН 5001078418, КПП 500101001, банковские реквизиты: расчетный счет: 40703810438260001527, банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, корр. счет: 301018104000000000225, местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 21), в лице **Григорьевой Ольги Александровны** Владимировича Вячеславовича, действующего на основании Устава

##### Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»**, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746/093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538030108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-инженерное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора **Матвеева Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: \*20\* мая 2013 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

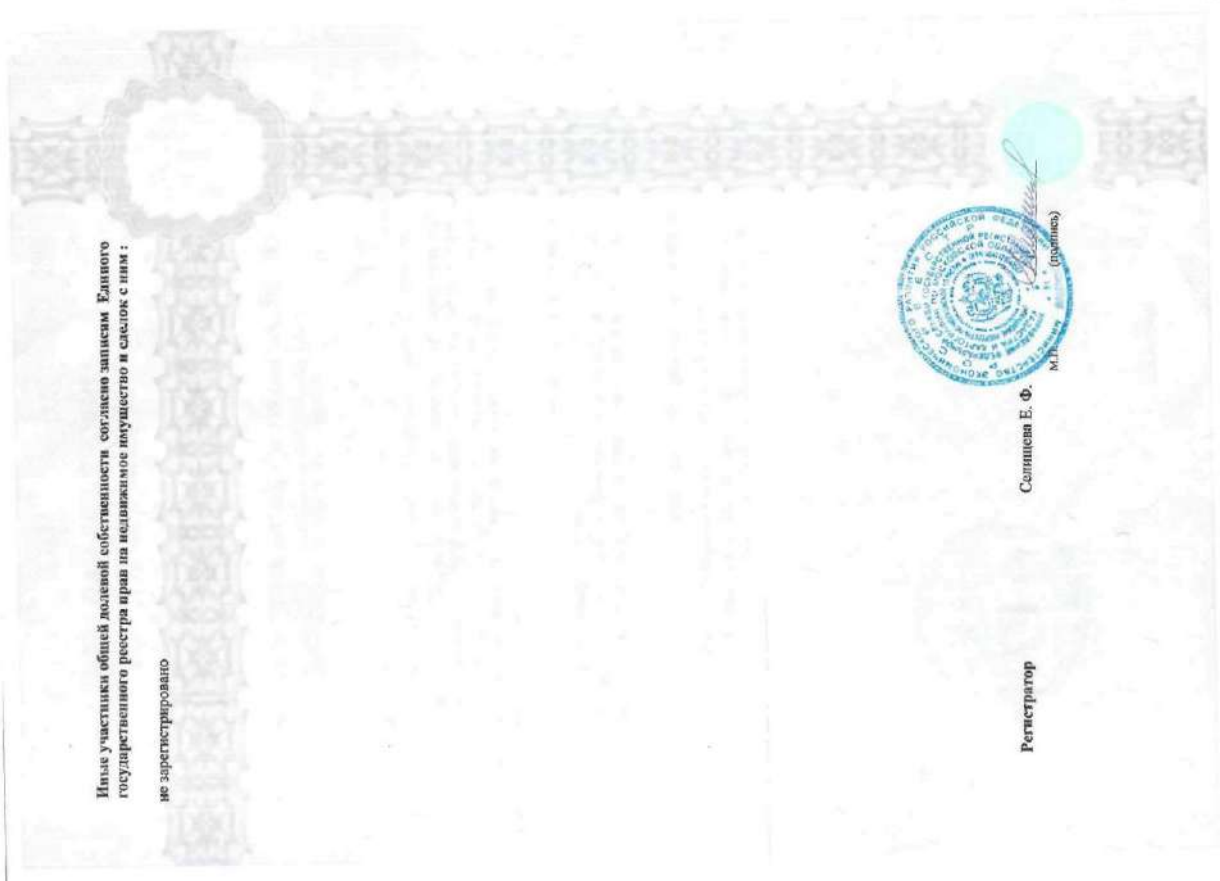
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88  
Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:15/04/2013-324

Регистратор  
Селютина Е. Ф.  
МП.

50-АДН 946632



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-142912075			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:88	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь, м2:		186689 +/- 151	
Кадастровая стоимость, руб:		2600577.77	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мосылан Владислав Викторович	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 081005617401C0303203576AC5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.05.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------





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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:88	
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 50-50-15/047/2013-324 20.05.2013 00:00:00
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:		20.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-15/047/2013-324
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.05.2013 по 30.11.2025 с 20.05.2013 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6610105417401310235576ACSC8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2021 по 16.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:88	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.01.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-15/005/2013-015
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2013 по 01.03.2042 с 28.01.2013 по 01.03.2042
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 6, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 28.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/005/2013-015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6610105417401310235576ACSC8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2021 по 16.09.2024

полное наименование должности

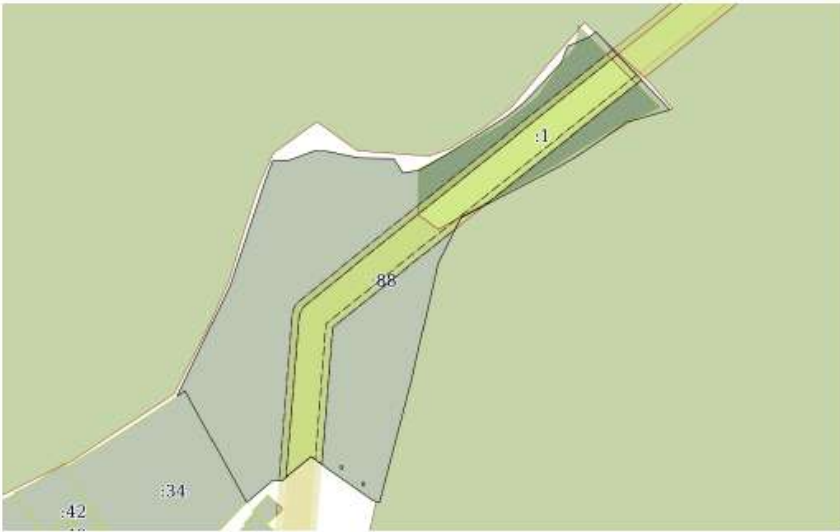
инициалы, фамилия



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:88
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
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: 00000561740103040205576A5C5C8425108 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:88	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:7000		Условные обозначения:	

6235872

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104325

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предшущие номера:	50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011			
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 186689 +/- 151 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 401381.35	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2
<b>Сведения о правах:</b>							
15	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Собственность	—	—			
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выделения						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета						

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

МП (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104325

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:88	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
<b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b>						
№ п/п	Описание зоны					
1	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.					
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.					
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.					

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

МП (подпись)


А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

06.02.2013 № МО-13/В-104395

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:88	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:6500				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

06.02.2013 № МО-13/В-104395

06.02.2013 № МО-13/3В-104.995								
1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88				2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 6  
аренды земельного участкаПОЛУЧЕНО  
28.08.2013

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество **Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рошинское ОСБ № 981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50:50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **30 (Тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

1

КОПИЯ

подпись

Представитель по доверенности  
Д.В. Горин

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.



## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

## Арендодатель:

ЗАО Агрофима «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;  
ИНН 5001000588, КПП 500101001,  
ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,  
р/с: 40702810838340100693,  
к/с: 30101810400000000225,  
БИК: 044525225



Директор

/Б.А. Дидорук/

## Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  
Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва,  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225



Генеральный директор

/А.Г. Горюнов/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Государственная регистрация

Дата регистрации 28 ЯНВ 2013

Исходный номер регистрации 50-50-15/2013-13-015

Регистратор (подпись) Сокуров М. И.



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<u>ЗАО Агрофима «Первое Мая»</u> Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	<u>ООО «Пятый Квартал»</u> Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор  /Г. Гортанов/





экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.



7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

**Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»,**  
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



##### Новый Арендодатель:

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»**  
**Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в расписке № 1Д-5)

##### Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»**  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинобросинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о  
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных  
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных  
паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория  
земель: земли населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение)  
объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"  
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/050/2013-109

Регистратор  
Сокур М. Н.

50-АДН 943075

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого  
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:  
не зарегистрировано

Регистратор  
Сокур М. Н.

Филиал 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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492			
Кадастровый номер:		50:15:0040406:3	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040406	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.07.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 50:15:04:01590	
Местоположение:		обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.П-Покровское	
Площадь, м2:		162800	
Кадастровая стоимость, руб:		797720	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мосыпан Владислав Викторович	

		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000607401C3E3D2B3576A5C83425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	




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	
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492			
Кадастровый номер:		50:15:0040406:3	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый 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 50-50-15/059/2013-109 11.06.2013 00:00:00
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:	11.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/059/2013-109	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.06.2013 по 30.11.2025 с 11.06.2013 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	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	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0000054074010302205576A5C83425108	
		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492			
Кадастровый номер:		50:15:0040406:3	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	20.12.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/097/2012-293	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2012 по 01.08.2021 с 20.12.2012 по 01.08.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 3, выдан 01.08.2011, дата государственной регистрации: 20.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-15/097/2012-293	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0000054074010302205576A5C83425108	
		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



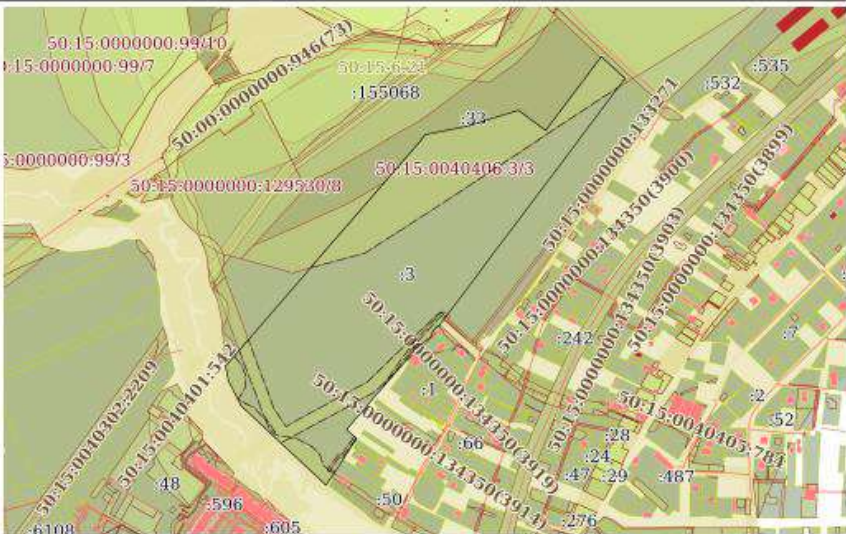


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492		
Кадастровый номер:		50:15:0040406:3
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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
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

			
полное наименование должности	инициалы, фамилия		

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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492			
Кадастровый номер:		50:15:0040406:3	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	

			
полное наименование должности	инициалы, фамилия		



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

03.04.2013 № МО-13/В-337141

1	Кадастровый номер: 50:15:0040406:3	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
Общие сведения					
4	Предшлющие номера: 50:15:0040406:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004		
5					
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.П-Покровское				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	—	весь	—	—	—
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —				
11	Площадь: 162800 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 350020	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15
14	Система координат: МСК-50, зона 2				
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права	Особые отметки	Документ	
15	Общество с ограниченной ответственностью "Пехра-Покровское"	Собственность	—	—	
16	Особые отметки: —				
17					
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0040406:3, 50:15:0040406:4				
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406:1				

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

03.04.2013 № МО-13/В-337141

1	Кадастровый номер: 50:15:0040406:3	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
5	Масштаб: 1:7000				

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3  
03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)





ПОЛУЧЕНО

11.07.13

ДОГОВОР № 3  
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель по доверенности  
Д.В. Горин

1

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

#### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА



7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ООО «Пехра-Покровское»  Место нахождения: Московская область,  Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1  Мая, д. 21  ИНН 5001064969, КПП 500101001  ОГРН 1075001005177  Банковские реквизиты:  р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО),  г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК  044525716</p>	<p>ООО «ПятыйКвартал»  Место нахождения: 123022, Москва,  Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  ИНН 7703540034, КПП 770301001,  ОГРН 1057746093943  Банковские реквизиты:  СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  Марьино-рошинское ОСБ №7981 г.  Москва,  р/с: 40702810538050108696  к/с: 30101810400000000225  БИК: 044525225</p>
<p>Генеральный директор</p>  <p>/С.И. Подшивалов/</p>	<p>Генеральный директор</p>  <p>/А.Г. Гортанов/</p>





Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-роцинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

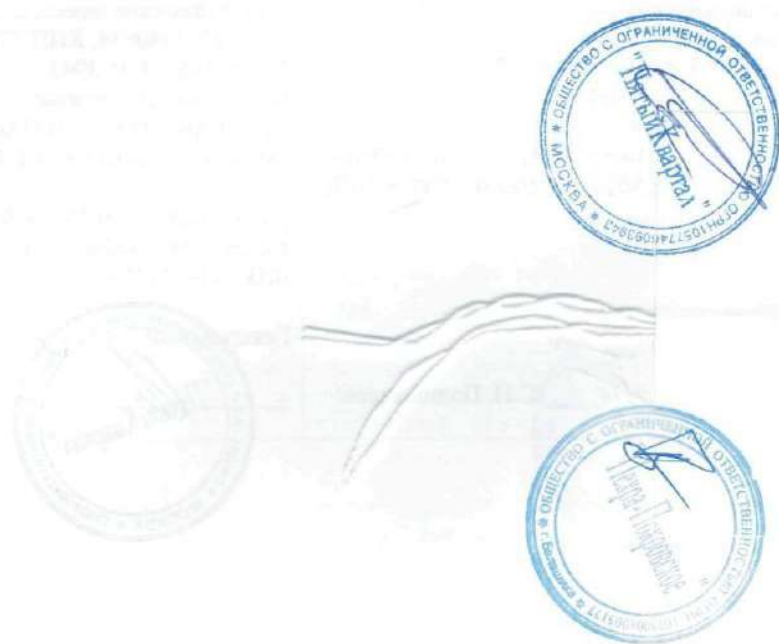
3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «Пехра-Покровское» Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  /С.И. Подшивалов/	Генеральный директор  /А.Г. Горганов/





экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406:3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064569, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович



##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)



##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Восточное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович





Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-95	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь, м2:		42528 +/- 72	
Кадастровая стоимость, руб:		208387.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мосыан Владислав Викторович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 66100407401031023576ACSCM425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2021 по 10.09.2024	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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-95	
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 50-50-15/065/2013-427 24.07.2013 00:00:00
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:	24.07.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-427	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 66100407401031023576ACSCM425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2021 по 10.09.2024	инициалы, фамилия





Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703				
Кадастровый номер:		50:15:0000000-95		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	18.01.2013 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2013 по 01.03.2013 с 18.01.2013 по 01.03.2013		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 4, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 18.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/099/2012-345		
	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		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 061005607401C3B3D2B576AC5C8422108			
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 27.06.2023 по 10.09.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Земельный участок				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703				
Кадастровый номер:		50:15:0000000-95		
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		
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: 061005607401C3B3D2B576AC5C8422108			
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 27.06.2023 по 10.09.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	
		<div style="text-align: center;">               ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН              ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ              Сертификат: 000105607461510M2B576AC5D3425110              Выходная ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Документ от: 27.05.2023 по 10.09.2024         </div>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.П.

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1 Кадастровый номер: 50:15:0000000:95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3				
Общие сведения								
4 Предыдущие номера: 50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011						
5 —								
7 Местоположение: Московская область, Балашихинский район								
8 Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства								
10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 42528+/-72 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91435.20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель	Вид права			Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"	Собственность			—			
16 Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34.								
17 —								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:95	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:4500	Условные знаки: —			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:95	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь, м2:		181096 +/- 149	
Кадастровая стоимость, руб:		804066.24	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Моспан Владислав Викторович	

		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 00000607401C3102203576AC5C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</div></div>			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	
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 50:50-15/065/2013-428 24.07.2013 00:00:00
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:	24.07.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50:50-15/065/2013-428	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	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	

		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 00000607401C3102203576AC5C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</div></div>			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643		
Кадастровый номер:		50:15:0000000-97
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	18.01.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2013 по 01.03.2022 с 18.01.2013 по 01.03.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 4, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 18.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/099/2012-345
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



полное 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		
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643		
Кадастровый номер:		50:15:0000000-97
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
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



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-97	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<div>документ подписан электронной подписью Сертификат: 000000407401310205576AC5C3425108 Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>			

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
16.04.2013 № МО-13/В-393325

1	Кадастровый номер	50:15:0000000-97	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
Общие сведения								
4	Продолжение номера: 50:15:0000000-34					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011	
5	—							
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 1810961/4149 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 389356.40	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14		Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:								
15		Правообладатель		Вид права		Особые отметки		
		Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"		Собственность		—		
16								
17								
18								
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки								
18.1		Номера образованных участков: 50:15:0000000-95, 50:15:0000000-90, 50:15:0000000-94, 50:15:0000000-99, 50:15:0000000-92, 50:15:0000000-96, 50:15:0000000-89, 50:15:0000000-97, 50:15:0000000-98, 50:15:0000000-88, 50:15:0000000-91, 50:15:0000000-93						
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:						

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(применование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/3В-393325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:4500				

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

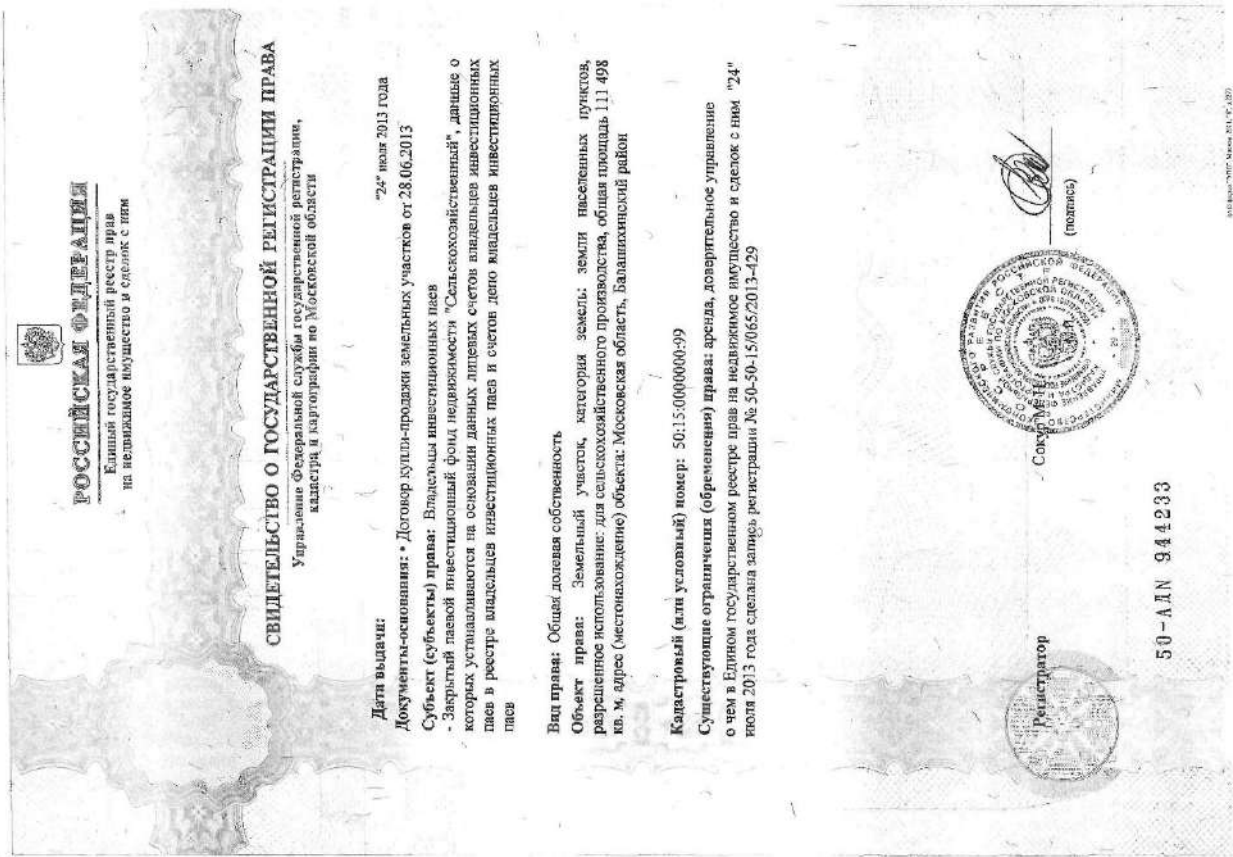
16.04.2013 № МО-13/3В-393325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	—	вось	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Пятый квартал"

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)



Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации права

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 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, 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
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-99	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь, м2:		111498 +/- 117	
Кадастровая стоимость, руб:		546340.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мосылан Владислав Викторович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 0010050474010302203576AC5C8425108</div> <div>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен: с 27.05.2023 по 10.09.2024</div>		
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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	
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-99	
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. 50-50-15/065/2013-429 24.07.2013 00:00:00
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:	24.07.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-429	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0000004074010310203576ACSC8425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТЕГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258			
Кадастровый номер:		50:15:0000000-99	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/100/2012-238	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.10.2012 по 01.03.2022 с 24.10.2012 по 01.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 5, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 24.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-15/100/2012-238	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0000004074010310203576ACSC8425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТЕГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



		Земельный участок		Лист № 4
		вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:99		
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		
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		

полное наименование должности	 <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 0000160817401C83B2D3576AC5C8425108</div> <div>Выдан: ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</div> <div>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен с 27.06.2021 по 10.09.2024</div> </div>			инициалы, фамилия

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
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-142915258			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:99	
План (чертеж, схема) земельного участка			
<p>The plan shows a large green-shaded land plot divided into several smaller parcels. The parcels are labeled with their unique identifiers (e.g., 50:15:0000000:99/1, 50:15:0000000:99/2, 50:15:0000000:99/3, 50:15:0000000:99/7, 50:15:0000000:99/10, 50:15:0000000:99/18/3) and their area measurements in square meters (e.g., 154, 370, 366, 155760, 129330/8, 129330/7, 129330/6, 129330/5, 129330/4, 129330/3, 129330/2, 129330/1, 129330/0). The plan also shows the boundaries of the plot and the surrounding areas.</p>			
Масштаб 1:4000	Словесные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 000109687401513162283576ACD38425108		
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Закончен: 4.27.06.2021 гг. 10:09:2004		инициалы, фамилия

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

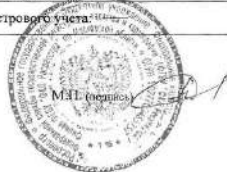
(выполнение органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

15.04.2013 № МО-13/ВБ-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера:	50:15:0000000:34	6				
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011						
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли запаса						
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 1114984/±117 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 239720.70	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2
<b>Сведения о правах:</b>							
15	Правообладатель		Вид права		Особые отметки		
Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"		Собственность		—			
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельных участков	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

15.04.2013 № МО-13/ВБ-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
<b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b>						
№ п/п	Описание зоны					
1	2					
16	Земельный участок частично входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.					

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

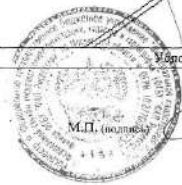
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

15.04.2013 № МО-13/3В-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка						
5	Масштаб	1:3500	Условные знаки: —			

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

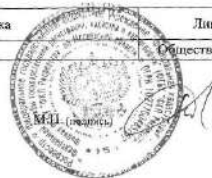
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

15.04.2013 № МО-13/3В-384980

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:99	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"	

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



# ДОГОВОР № 4 аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрываете акционерное общество «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года от имени Московской области регистрационной палаты в Балашихинском районе, «26» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1035000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 50/01000588, КПП 50/0101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1037746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 770340034, КПП 770301001, р/с 4070281038380108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Южное ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:**

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;
- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

- 1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.
- 1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за Объекты составляет 13700 (Тринадцать тысяч семьсот) рублей, НДС не облагается на основании п.3 ст. 346.1 НК РФ, и состоит из:

- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-95, в размере 2600 (Две тысячи шестьсот) рублей;
- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 181096 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-97, в размере 11100 (Одиннадцать тысяч сто) рублей;

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

3.2. Арендатор обязан:

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ;
- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объектов не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

### 3.3. Арендатор не вправе:

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ;
- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе откладывать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;
- передавать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действиями обстоятельства непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

#### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ



8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
ЗАО «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 50/01/000588, КПП 50/01/0001, ОГРН 102-5000314967	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО, г. Москва, Марьино-Троицкое шоссе №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225
Директор  Б.А. Дидорук	Генеральный директор  А.Г. Горганов



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрывается акционерное общество «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за оснанием государственными регистрационными номером 1025000314967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 50/01/000588, КПП 50/01/0001, р/с: 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с: 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорук Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за оснанием государственными регистрационными номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с: 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Троицкое шоссе №7981 г. Москва, к/с: 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;

- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющихся предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке servitутами или иными правами третьих лиц.



3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и приложенных для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Арендодатель:</b> ЗАО Агрофинанс «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 50/01000588, КПП 50/0101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	<b>Арендатор:</b> ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 77/03540034, КПП 77/0301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Маршрутиционное ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
Директор  Б.А. Анисуров	Генеральный директор  А.Г. Гортанов





аккредитован  
 ООО «Айвэст Эссет Менеджмент»  
 Айвэст Ассет Менеджмент LLC

Соглашение о замене стороны  
 к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г.

г. Москва

«28» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (занимаясь 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» (Принцип доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», а лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евадиковой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Алуфиева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») и впоследствии:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 181096 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000:97, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, и на земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:95, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемые в совокупности – «Земельные участки», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п. 1, ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанное настоящее Соглашение Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что несвоевременно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода

права собственности на Земельные участки. Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»  
местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленин, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Ануфриев Владимир Вечеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эсст Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000821, БИК 044525821

Горин Денис Васильевич действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Едломиной М.И., зарегистрированной в Едином реестре за № 1(Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитчКвартал»  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 25, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770101001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марининское шоссе, д. 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



## ДОГОВОР № 5

аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044523225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 105774609343, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленогородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноотрадное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044523225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111,498 кв.м., категория земель – земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом залога, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 6820 (Шесть тысяч восемьсот двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

## 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

## 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

## 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

## 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

## 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрывающее акционерное общество «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договорной аренде земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:**

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
Директор  Б.А. Дидорук	Генеральный директор  А.Г. Гортанов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ 50-50-15/001/2024-128

11.01.2024

50-50-15/001/2024-128

М. Н.

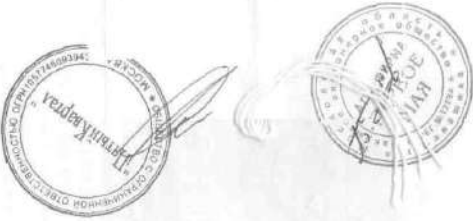
3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО «Трофица «Церковный Маяк»	ООО «ЦентрКвартал»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;	Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967	ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-Трофимское ОСБ № 7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225
Директор	Генеральный директор
Б.А. Дилорук	А.Г. Горчаков





информации/counterpart  
ООО «Эверест Эсст Менеджмент»  
Российская Федерация, г. Москва

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

г. Москва

«26» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (далее – *Общество*) осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Денис Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евадониной М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 111498 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000.59, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемый – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанное настоящее Соглашение Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.



7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»  
местонахождение: 141102, Московская область, г. Шелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Ануфриев Владимир Вячеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525323

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Еддиной М.Н., зарегистрированной в реестре № 1Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленогородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинотроцкое ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоновко Сергей Александрович



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

Дата выдачи:

28.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой  
инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с  
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент"  
данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев  
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев  
инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 50:15-0000000-98

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 403  
кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ваткинский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"  
сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Сокур М. Н.

50-50/015-50/015/004/2015-2185/2

Ниле участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 28.09.2015:

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Сокур М. Н.

50-БА 641360

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КП.1**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"22" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предшественные номера: 50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 10403 +/- 36 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 224080.62				
<b>Сведения о правах:</b>					
13	Правообладатель Закрытое акционерное общество "Агрофирма "Первое Мая"	Вид права Собственность	Особые отметки —	Документ —	
14	Особые отметки: Сведения о зонах прилагаются на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:15:0000000:34		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись)

  
М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

**КП.1**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"23" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b>					
№ п/п	Описание зоны				
1	2				
14	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.			
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
4	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.				

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись)

  
М.П. (подпись)


А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"23" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-74448

1	Кадастровый номер: 50.15.0000000-98	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



**ДОГОВОР**  
**аренды недвижимого имущества**

Московская область, Балашихинский район

«23» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», номер и дата государственной регистрации права: № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовки сена и/или сенажа.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью



«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2*0,3*K/12)/100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ



6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

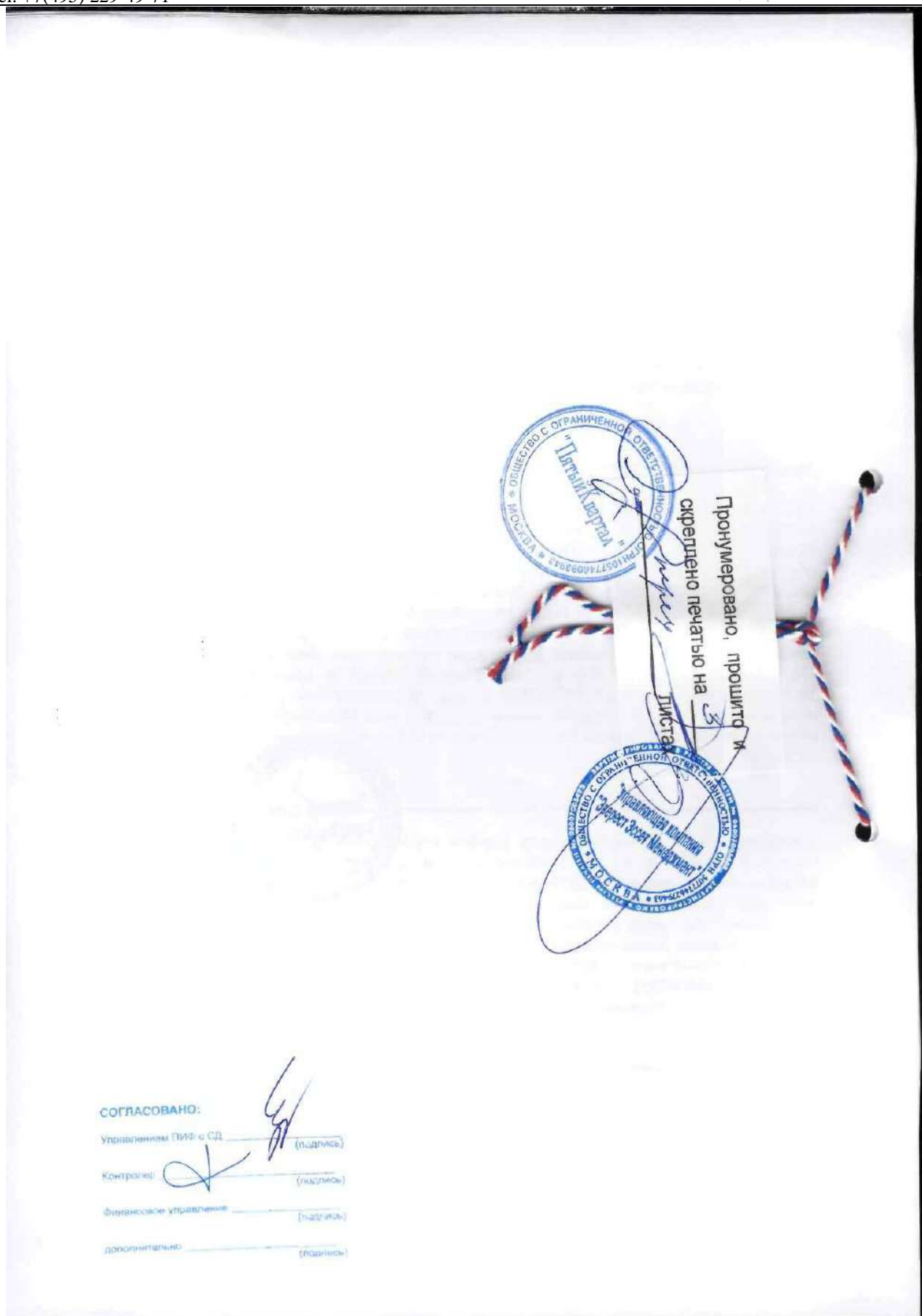
7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

#### 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:** ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642

**Арендатор:** ООО «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр.счет: 30101810400000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава



**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, пом.36  
Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru  
ИНН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -310524-01  
от 31 мая 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 348 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:98 сданы в аренду на условиях, указанных в предоставленных договорах аренды. Договоры аренды земельных участков с вышеуказанными кадастровыми номерами действуют в настоящее время.

Соглашения о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключались в соответствии с п. 3.7.8.3 Инструкции о порядке контроля специализированного депозитария за процессом передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании (редакция 3), утвержденной приказом от 14.08.2015 г № 14.08/2-О.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»



Е.В. Борзова



**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, пом.36  
Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru  
ИНН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -310524-02

от 31 мая 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению №348 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. помимо договоров аренды и доверительного управления, имеют следующие ограничения (обременения) прав:

- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:96** имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. 513 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011.
  - II. 461 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - III. 14 068 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - IV. 512 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995.
  - V. 926 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019.
- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:151032** имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 12 369 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. и п.п. 8,9,10,13,14.
  - II. Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 1 388 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.482, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009.
- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:88** имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.
  - II. Частично входит в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.
- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:95** имеет ограничения (обременения) права в виде:

- I. 344 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.37. Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установ №160 от 24.02.2009).
- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:97** имеет ограничения (обременения) права в виде:
    - I. 19 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АД №791457 от 07.02.2013.
    - II. 16 457 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929. Доверенность №846 от 05.12.
    - III. 1 381 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006.
  - земельные участки с кадастровыми номерами **50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99 и 50:15:0000000:98** входят в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»

С уважением,

Генеральный директор  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»



Е.В. Борзова



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 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.energogaran.ru](http://www.energogaran.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: <ul style="list-style-type: none"><li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li><li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li></ul>
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 одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 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	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимости оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.Н.Блиновой.</p>
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



На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка**  
**Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.  
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Оптисон» Москва, 2017 г. «В» Лицензия № 05-05-00003 ФНС РФ 73 № 453 Тел: 495) 720-47-42, www.srosovet.ru



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Булдаке Валерия Михайловна

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мордовском государственном техническом университете образовательного учреждения (подпись) М.А.В.Ч.

по программе профессиональной переподготовки специалистов по специальности "Бенчмаркинг в сфере предпринимательства (бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Булдаке Валерия Михайловна (подпись) (имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Муром 2012

Представитель государственной аттестационной комиссии (подпись) В.А.В. (подпись) (имя, отчество)

Директор (подпись) В.А.В. (подпись) (имя, отчество)

М.П. ГИОС. 1296.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «СПИДЮН», Москва, 2021 г., ф. 13 № 664





014584 - KA1



Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4238 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Булавка Валерий Михайлович.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,05 % от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2024 г. по «23» мая 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
А.С. Иванов/  
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «02» мая 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Москва





В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
268 (Двести шестьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Булавка Валерий Михайлович	Не приложена при подписании	028F5AE200F9B044B04A7A0A99 CE73A462 с 16.01.2024 16:34 по 16.01.2025 16:34 GMT+03:00	31.05.2024 17:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	31.05.2024 17:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа