

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-123

от 22 января 2021 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»**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, belonging to Булавка В.М.

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	25
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	47
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	47
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	48
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	51
4.1. Общие положения	51
4.2. Анализ рынка недвижимости	51
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	51
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	61
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	64
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	68
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Общие понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	88
5.4. Выбор подходов и методов оценки	96
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	98
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	98
6.1.1 Общие положения	98
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	132
6.2.1 Общие положения	132
6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	134
6.3. Согласование результатов оценки	141
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	143
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	144
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**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»
господину Марусяку Р.Д.**

«22» января 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 123 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 объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 346 541 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:187;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 72 859 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:198;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 255 102 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:188;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99 (доля в праве – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Оценка проведена по состоянию на 22 января 2021 г.

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

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

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

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

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) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости 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:

626 826 000

(Шестьсот двадцать шесть миллионов восемьсот двадцать шесть 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	41 326 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	50 500 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	51 300 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 600 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	41 000 000
6	50:15:0000000:151032	160 005,0	60 800 000
7	50:15:0000000:88	186 689,0	34 100 000
8	50:15:0040406:3	162 800	98 500 000
9	50:15:0071201:33	407 014,0	50 900 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	23 100 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	84 500 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	56 300 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 900 000

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



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 123 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 346 541 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:187;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 72 859 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:198;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 255 102 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:188;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (доля в праве – 1/1);
- 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 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- копии Договора аренды земельных участков б/н от «01» августа 2015 года;
- копии Соглашения о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 года б/н от «30» ноября 2015 года;
- копии Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Дополнительного соглашения №1 от 05.09.2017 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Дополнительного соглашения №2 от 07.02.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Соглашения о замене сторон от 27.06.2019 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.;
- копии Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.;
- копии Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.;
- копии Договора аренды земельного участка от 01.08.2015 г.;
- копии Соглашения о замене сторон от 31.10.2017 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944231 от 24.07.2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944232 от 24.07.2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944233 от 24.07.2013 года;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-393318 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-393325 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-384980 от 15.04.2013 г.;
- копии Договора № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Договора № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-БА № 641360 от 28 сентября 2015 года;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка № МО-14/ЗВ-74448 от 23 января 2014 года;
- копии Договора аренды недвижимого имущества б/н от 23.04.2019 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные 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».

4. Права, учитываемые при оценке объектов 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 обременения в виде аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета 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 «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.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **22.01.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **22.01.2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- 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;
- 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 предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, 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 Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, 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 Оценщика 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 Оценщика 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 проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

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»
Место нахождения	РФ, 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г¹. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. Почтовый адрес Оценщика 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. Номер контактного телефона +7 (495) 229-49-71 Адрес электронной почты 79265920249@yandex.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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 организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

¹ Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 20.03.2021 г

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком
оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 123 к Договору №УКЭ-11/02 о
долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25»
октября 2011 г.

Дата составления отчета

22 января 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-123

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 346 541 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:187;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 72 859 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:198;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 255 102 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:188;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (доля в праве – 1/1);
- 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 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99 (доля в праве – 1/1);

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	67 747,0	не применяется	не использовался	41 326 000	41 326 000
50:15:0000000:187	346 541,0	не применяется	50 500 000	не использовался	50 500 000
50:15:0000000:190	352 173,0	не применяется	51 300 000	не использовался	51 300 000
50:15:0000000:198	72 859,0	не применяется	13 600 000	не использовался	13 600 000
50:15:0000000:188	255 102,0	не применяется	41 000 000	не использовался	41 000 000
50:15:0000000:151032	160 005,0	не применяется	60 800 000	не использовался	60 800 000
50:15:0000000:88	186 689,0	не применяется	34 100 000	не использовался	34 100 000
50:15:0040406:3	162 800	не применяется	98 500 000	не использовался	98 500 000
50:15:0071201:33	407 014,0	не применяется	50 900 000	не использовался	50 900 000
50:15:0000000:95	42 528,0	не применяется	23 100 000	не использовался	23 100 000
50:15:0000000:97	181 096,0	не применяется	84 500 000	не использовался	84 500 000
50:15:0000000:99	111 498	не применяется	56 300 000	не использовался	56 300 000
50:15:0000000:98	10 403	не применяется	20 900 000	не использовался	20 900 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.07.2020 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка	№МО-15/3В-266008 от 18.02.2015 года	копия
Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198; 50:15:0000000:188			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 10.10.2017 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	от 01.08.2015 г.	копия
3	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков	от 01.08.2015 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№99/2019/286117488 г. от 26.09.2019 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 05.09.2017 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 2 от 07.02.2018 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельных участков от 01.08.2017 г.	от 27.06.2019 г.	копия
6	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
7	Письмо Заказчика	от 22.01.2021 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.	копия
3	Договор № 6 аренды земельного участка	от 01.03.2012 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040406:3			
4	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.	копия
6	Договор № 3 аренды земельного участка	от 01.08.2011 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:33			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.05.2017 г.	Копия
2	Договор аренды земельного участка	от 01.08.2015 г.	копия
3	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка	от 11.10.2017 г.	копия
Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 944233 от 24.07.2013 года	копия
4	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-393318 от 16.04.2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-393325 от 16.04.2013 г.	копия
6	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-384980 от 15.04.2013 г.	копия
7	Договор аренды земельных участков	№ 4 от 01.03.2012 г.	копия
8	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 01.03.2012 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98			
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/ЗВ-74448 от 23 января 2014 года	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 23.04.2019 года	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

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 источников², использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 объекта (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 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 346 541 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:187;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 72 859 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:198;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 255 102 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:188;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (доля в праве – 1/1);
- 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 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес

- (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (доля в праве – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407 014 +/- 447 кв.м., кадастровый (условный) номер: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95 (доля в праве – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97 (доля в праве – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99 (доля в праве – 1/1);
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты, указанные в задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

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

Остальные земельные участки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного долгосрочного Договора аренды оцениваемых земельных участков.

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договоров аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики договоров аренды участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198; 50:15:0000000:188	
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	50:15:0000000:187 1 866 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:188 1 896 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:190 392 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:198 1 374 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.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».

Наименование показателя	Значение показателя
	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.)
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 200 руб., НДС не облагается
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95	
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
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97	
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
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99	
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

Наименование показателя	Значение показателя
	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
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98	
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 инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 23.04.2019 г. по 23.04.2026 г. (7 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовка сена и/или сенажа
Ежемесячная арендная плата	Согласно договору рассчитывается по формуле: $(1,3 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта

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

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

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

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

таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону «Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки»», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.

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

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

Описание ограничений, связанных с охранными зонами электросетевого хозяйства.

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

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

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

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

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

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке. 50.00.2.385. Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.

Описание ограничений, связанных с охранными зонами газораспределительных сетей.

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

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса них газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям, (на основании Постановления Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г.). 50.00.2.13. Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городе Люберцы и Люберецком муниципальном районе" от 26.01.2012 № 18-РМ.

Описание ограничений, связанных с охранной зоной «Особо охраняемая природная

территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров».

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

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

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

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

- промысловая охота;
- промышленное рыболовство и прибрежное рыболовство;
- заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов);
- движение и стоянка механизированных транспортных средств, не связанных с функционированием национальных парков, прогон домашних животных вне дорог и водных путей общего пользования и вне специально предусмотренных для этого мест;
- организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий, организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест.
- предоставление садоводческих и дачных участков;
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира;
- нахождение с огнестрельным, пневматическим и метательным оружием, капканами и другими орудиями охоты, в том числе с охотничьим огнестрельным оружием в собранном виде на дорогах общего пользования, а также с продукцией добычания объектов животного мира и орудиями добычи (вылова) водных биоресурсов;
- выжигание растительности;
- создание объектов размещения отходов производства и потребления; мойка транспортных средств на берегах водных объектов;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов, стенов, 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 земельных участков б/н от 01.08.2015 г. для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198; 50:15:0000000:188;
- Договора аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032;
- Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. и Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г., для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3 соответственно;
- Договора аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33;
- Договора № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. и Договора № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99;
- Договора аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г. для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

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. 1.

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 2.1. 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 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), 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 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:96	Московская область, г. Балашиха
50:15:0000000:187	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Федурново)
50:15:0000000:190	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пестово)
50:15:0000000:198	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Федурново)
50:15:0000000:188	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Федурново)
50:15:0000000:151032	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха (в районе д. Фенино)
50:15:0000000:88	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040406:3	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра-Покровское)
50:15:0071201:33	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)
50:15:0000000:95	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:97	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:99	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0000000:98	Московская область, Балашихинский район

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 - 14).

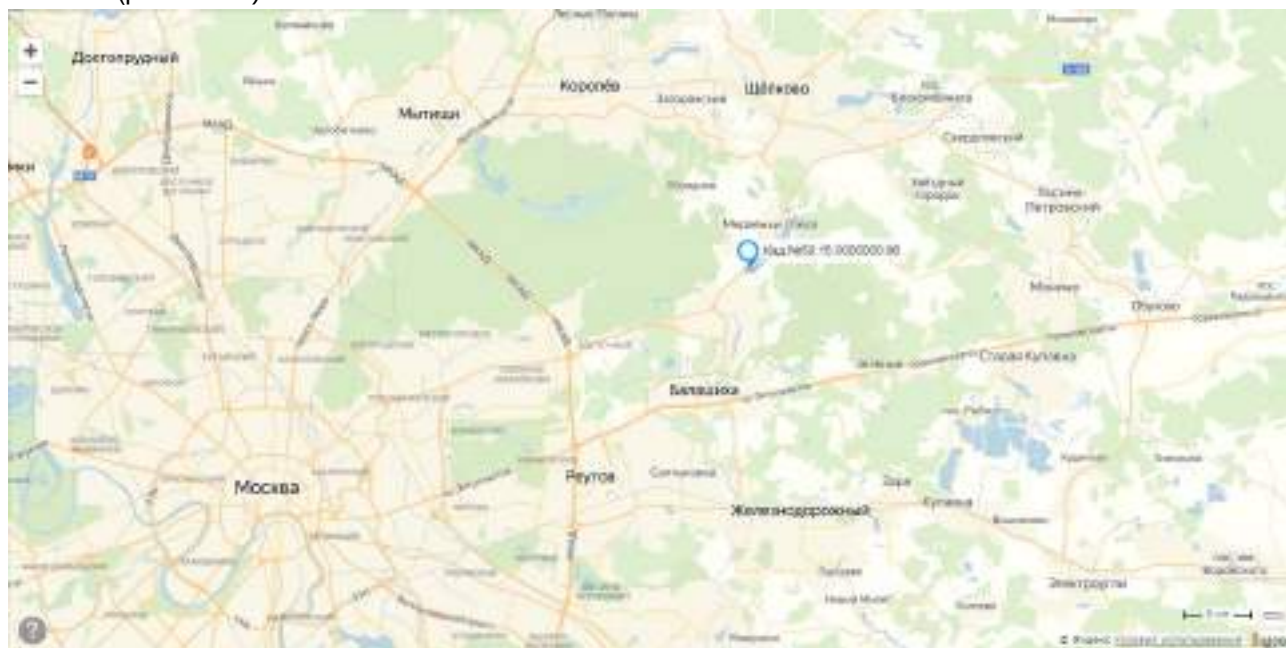


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96.



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

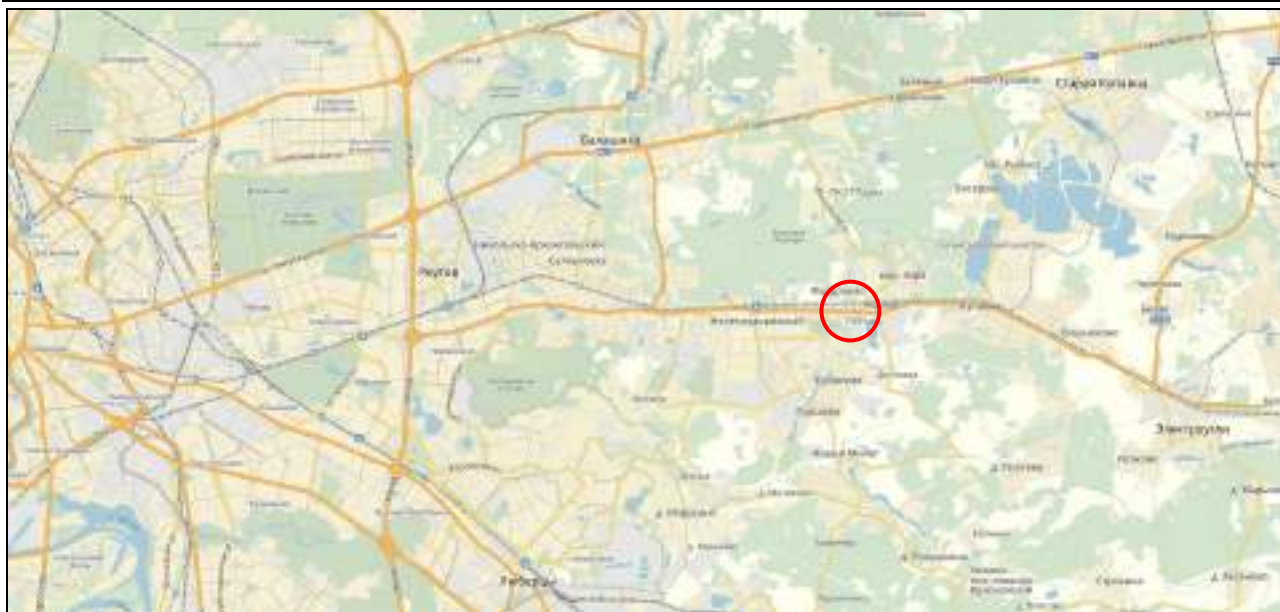


Рис. 3. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198 и 50:15:0000000:188

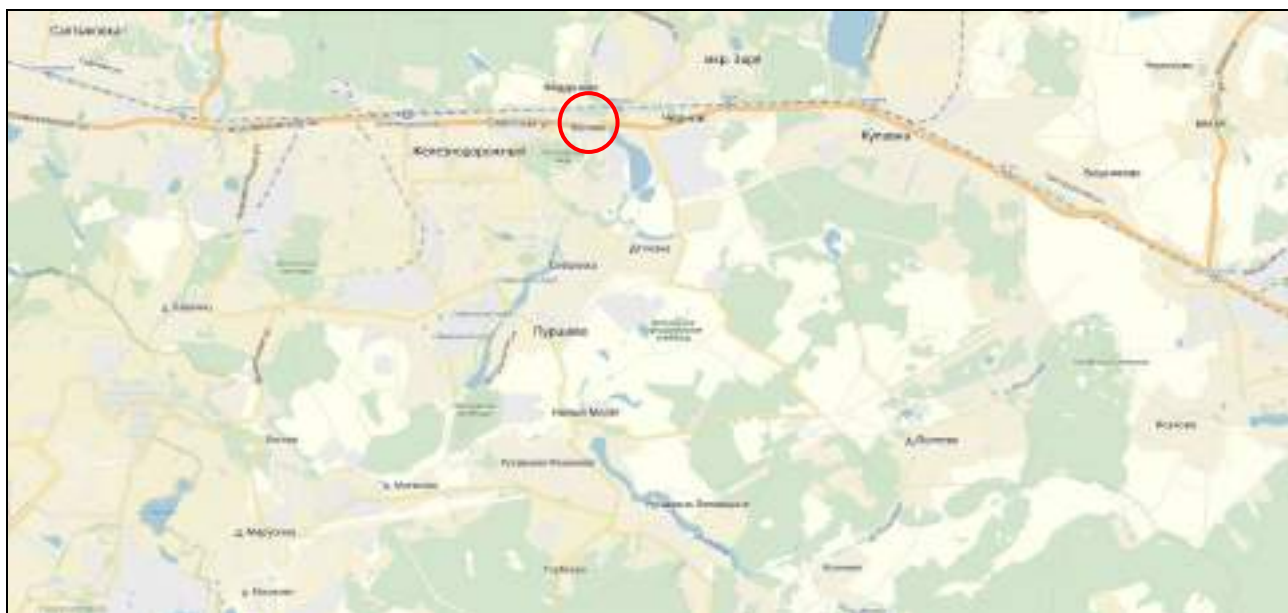


Рис. 4. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198 и 50:15:0000000:188

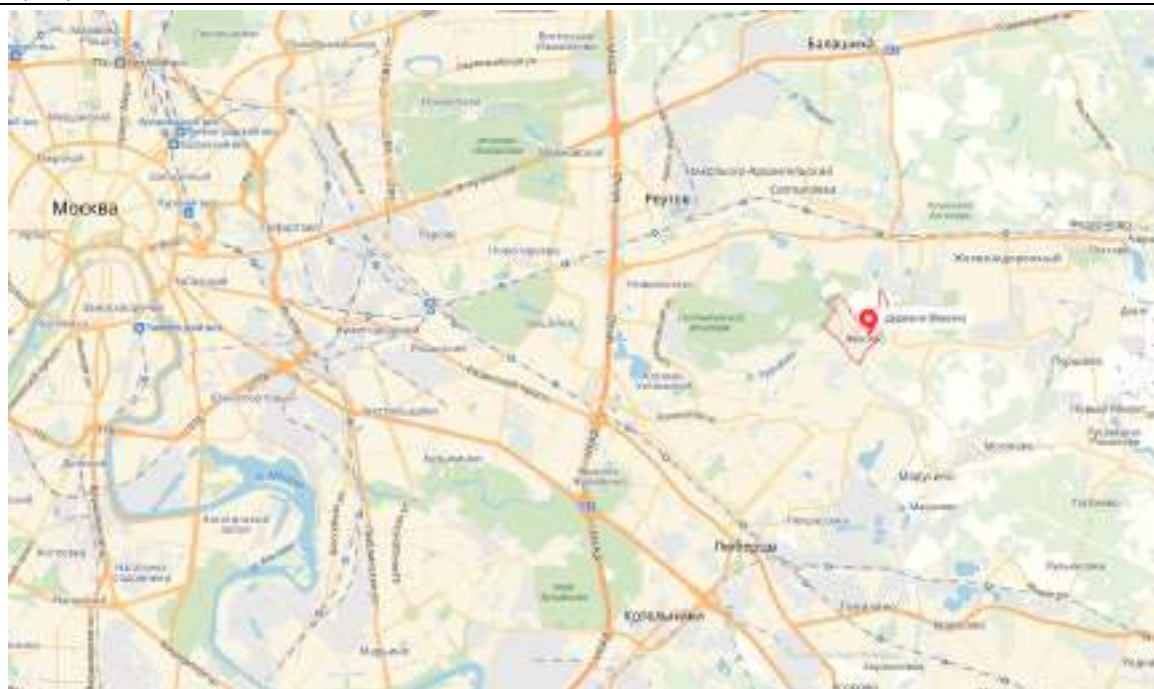


Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

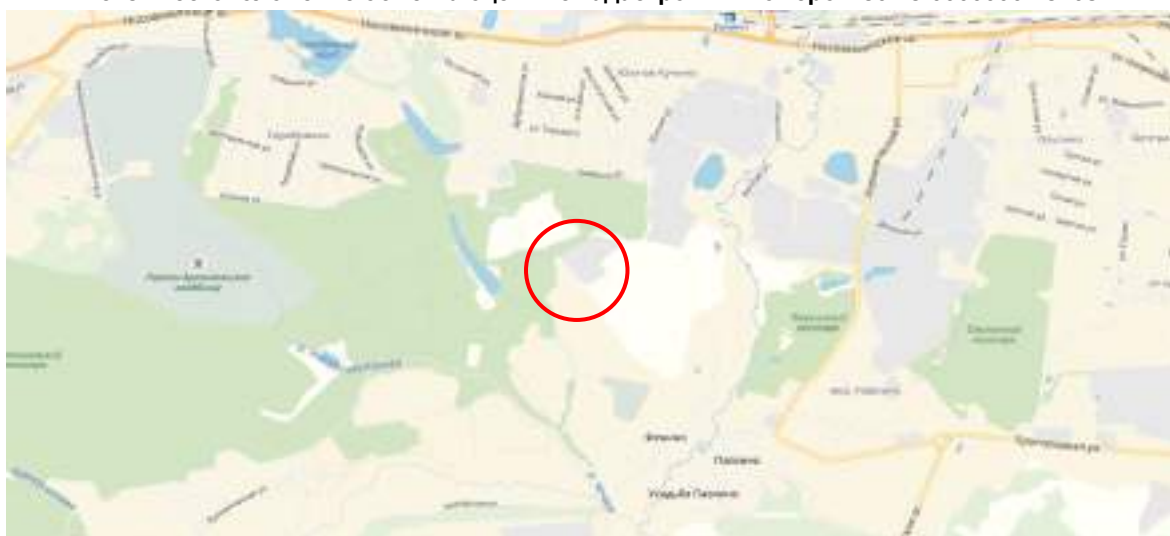


Рис. 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

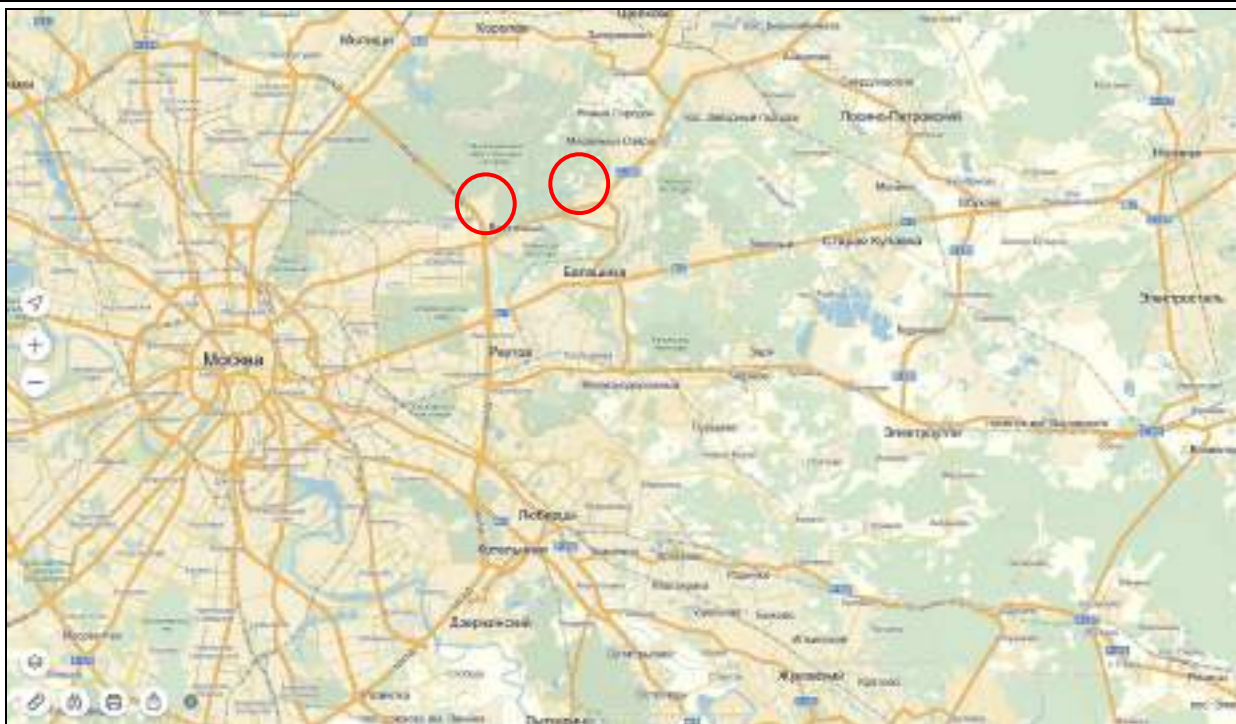


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3.



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



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

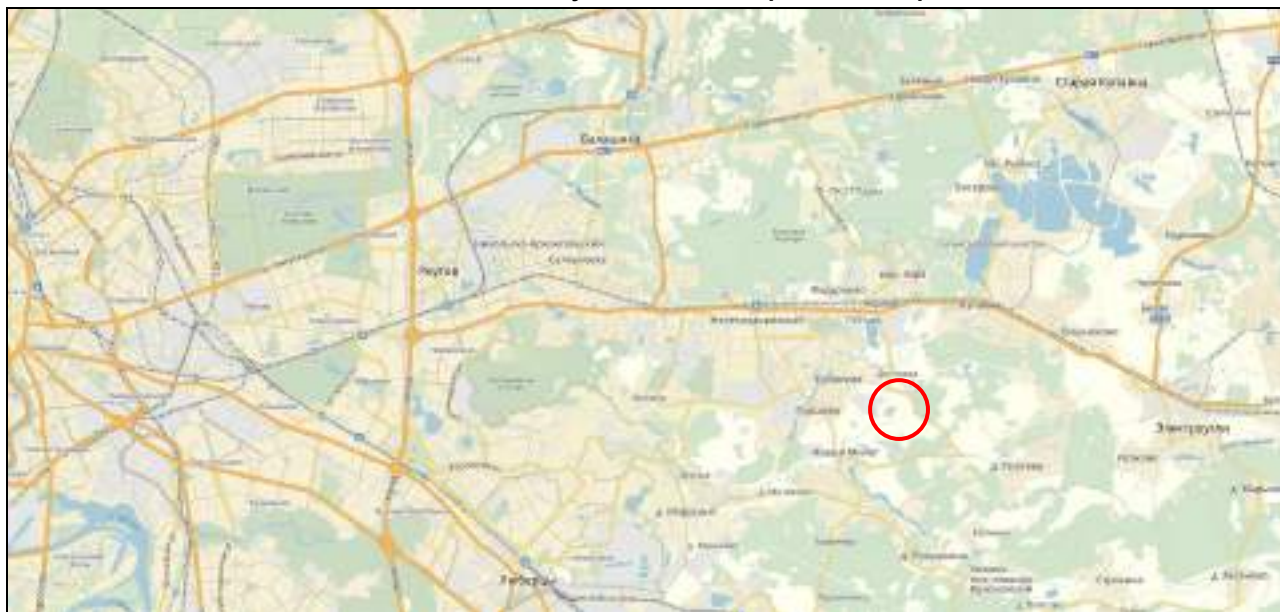


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

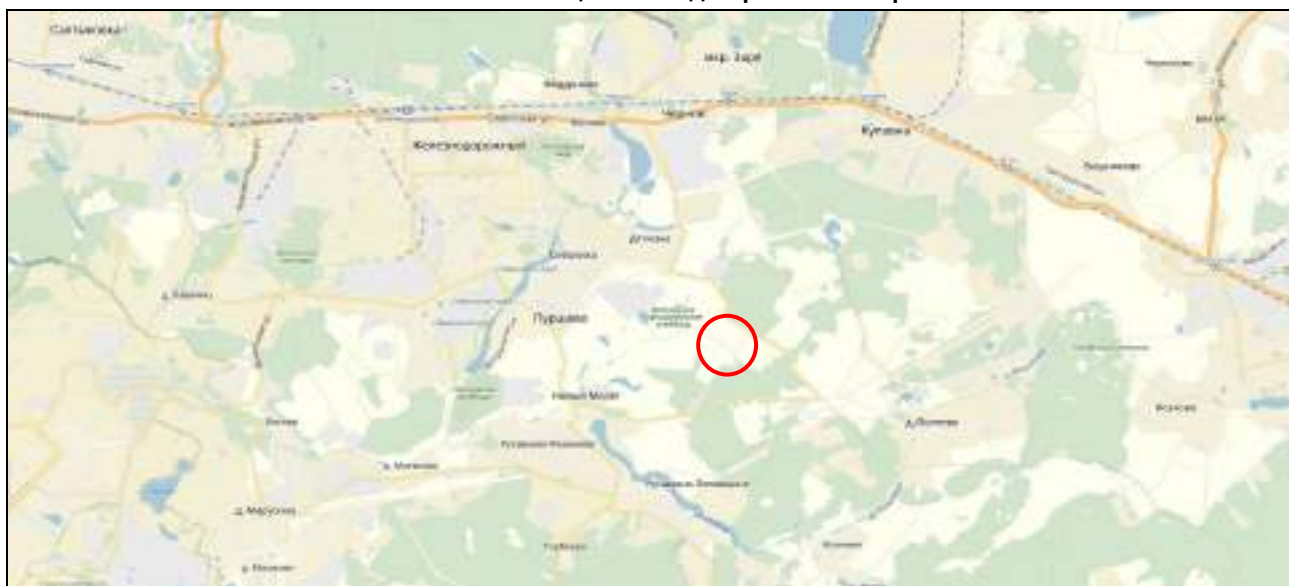


Рис. 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

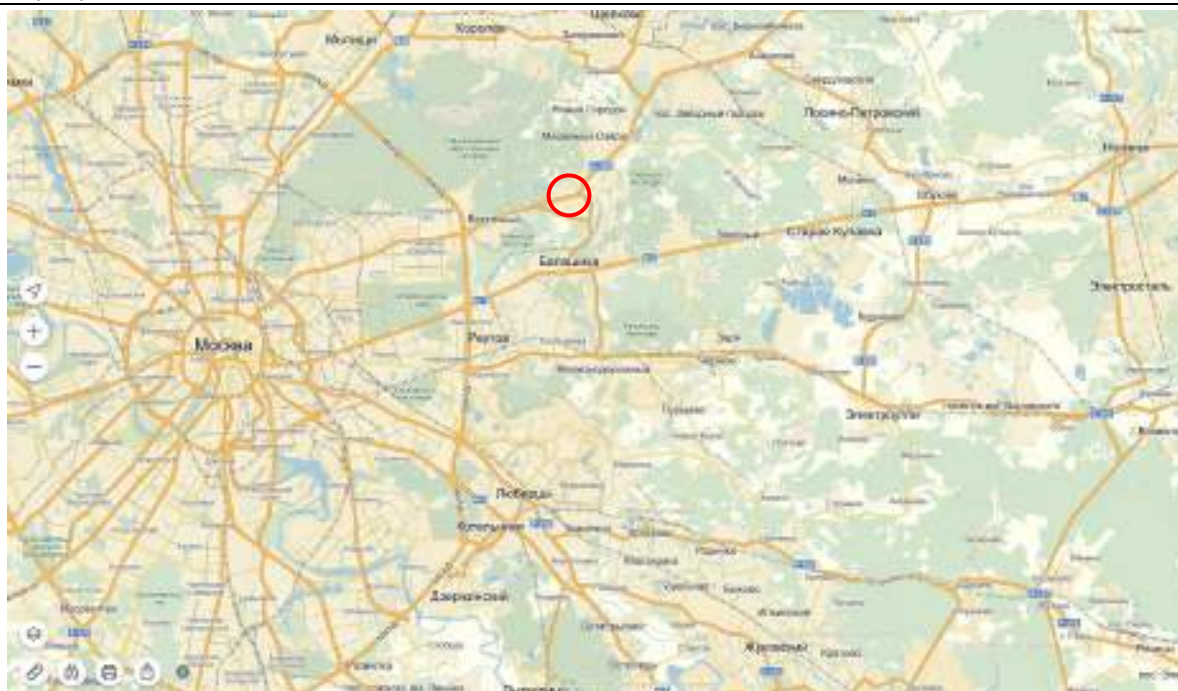


Рис. 12. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

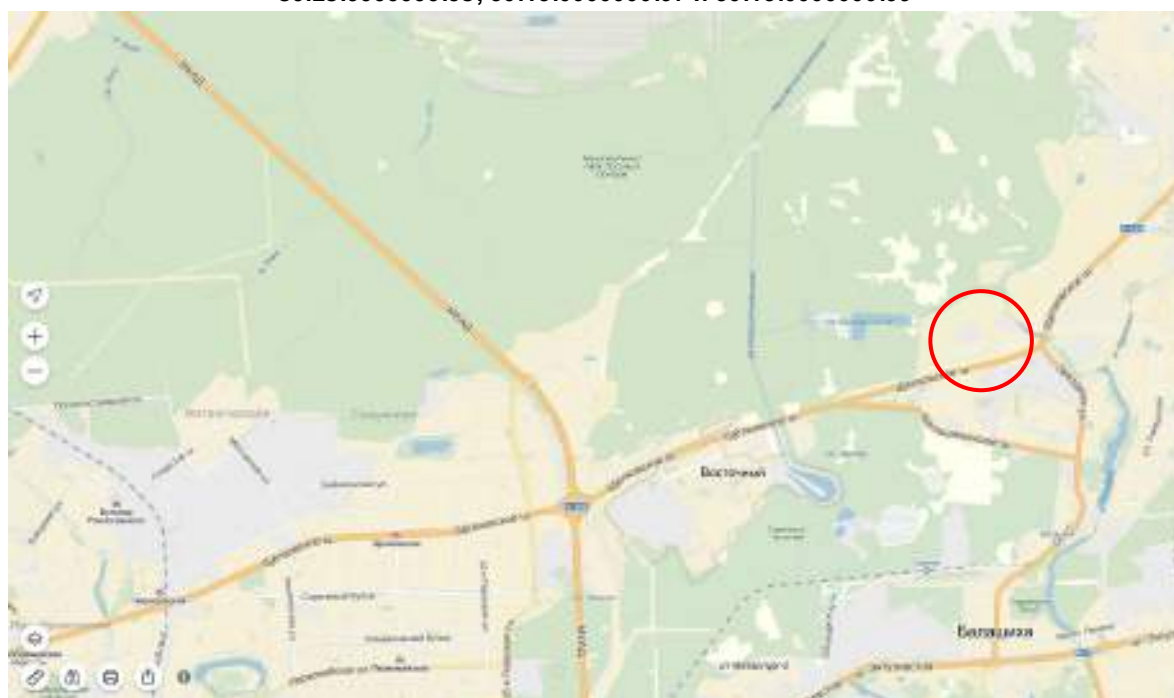


Рис. 13. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99.

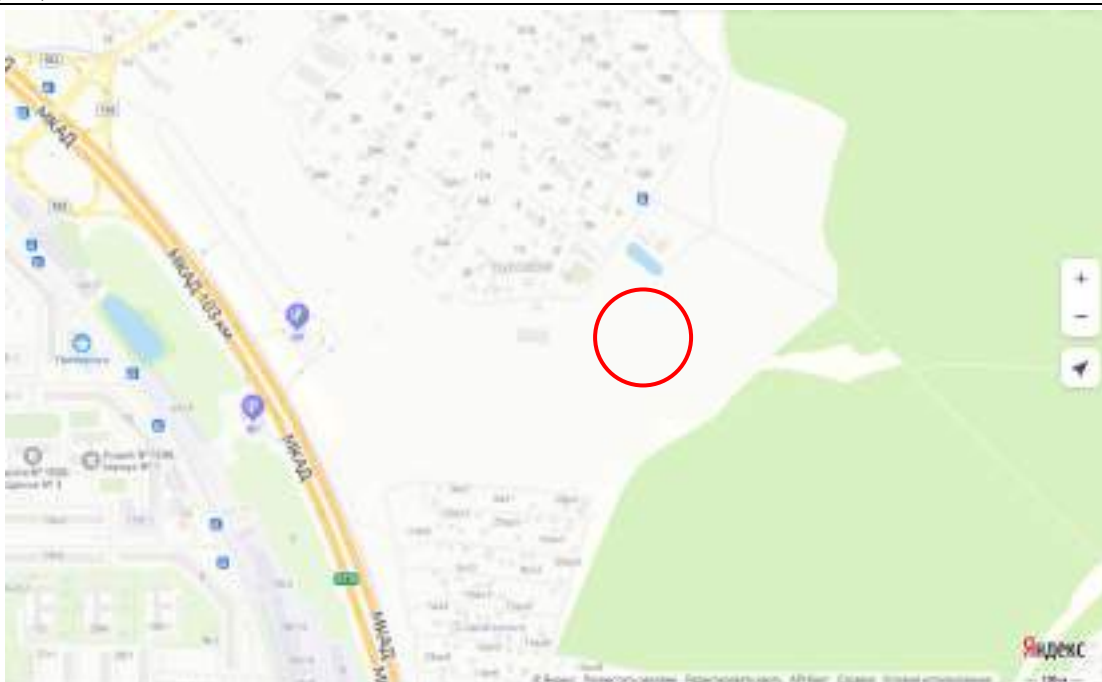


Рис. 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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
50:15:0000000:187	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	14 км по Носовихинскому 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
50:15:0000000:198	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	14 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:188	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	14 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
50:15:0000000:88	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1,5 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040406:3	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0071201:33	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:95	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:97	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	9 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:99	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:98	в пределах до 15 км от МКАД	сочетание признаков ТЗ № 5	0,5 км по Щелковскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка 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. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:96	67 747,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:187	346 541,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:190	352 173,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:198	72 859,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:188	255 102,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	электроснабжение по границе	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:88	186 689,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040406:3	162 800,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:33	407 014,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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
50:15:0000000:187	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:190	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:198	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:188	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:88	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0040406:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0071201:33	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:95	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:97	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:99	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:151032	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:98	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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. 10).

Таблица 10.**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. 1.

Фотографии объектов оценки представлены ниже на фото 1 – 70. Фотографирование объектов оценки проведено летом 2020г. По данным заказчика с лета 2020г в характеристиках земельных участков подлежащих оценке никаких изменений не произошло. Провести повторное фотографирование объектов оценки по состоянию на январь 2021 г не представилось возможным в связи с пандемией коронавируса COVID-19 в регионе.

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 50:15:0000000:187



Фото 7. Вид на участок



Фото 8. Вид на участок



Фото 9. Вид на участок



Фото 10. Вид на участок

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



Фото 11. Вид на участок



Фото 12. Вид на участок



Фото 13. Вид на участок



Фото 14. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП

Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:198



Фото 15. Вид на участок



Фото 16. Вид на участок



Фото 17. Вид на участок



Фото 18. Вид на дорогу

Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:188



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 участок

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



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



Фото 31. Вид на участок



Фото 32. Вид на участок

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



Фото 33. Вид на участок



Фото 34. Вид на участок



Фото 35. Вид на участок



Фото 36. Вид на участок



Фото 37. Вид на участок



Фото 38. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

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



Фото 39. Вид на участок



Фото 40. Вид на участок



Фото 41. Вид на участок



Фото 42. Вид на участок



Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок

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



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок и ЛЭП



Фото 47. Вид на участок



Фото 48. Вид на участок и ЛЭП

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



Фото 49. Вид на участок



Фото 50. Вид на участок



Фото 51. Вид на участок



Фото 52. Вид на участок



Фото 53. Вид на коммуникации электроснабжения



Фото 54. Вид на коммуникации ЛЭП



Фото 55. Вид на дорогу



Фото 56. Вид на дорогу

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



Фото 57. Вид на участок



Фото 58. Вид на участок



Фото 59. Вид на участок



Фото 60. Вид на участок

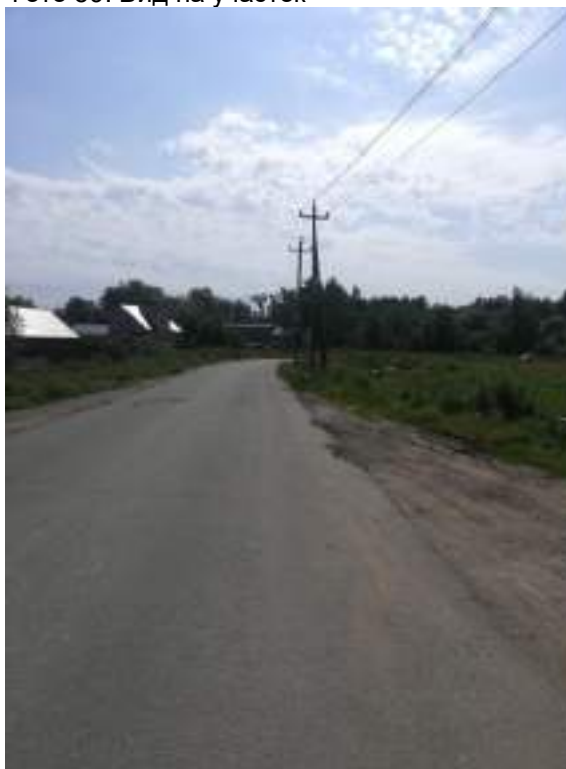


Фото 61. Вид на дорогу



Фото 62. Вид на прилегающую территорию

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



Фото 63. Вид на участок



Фото 64. Вид на участок



Фото 65. Вид на участок



Фото 66. Вид на участок

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



Фото 67. Вид на участок



Фото 68. Вид на участок



Фото 69. Вид на участок



Фото 70. Вид на участок

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

Правомочность

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

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

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

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

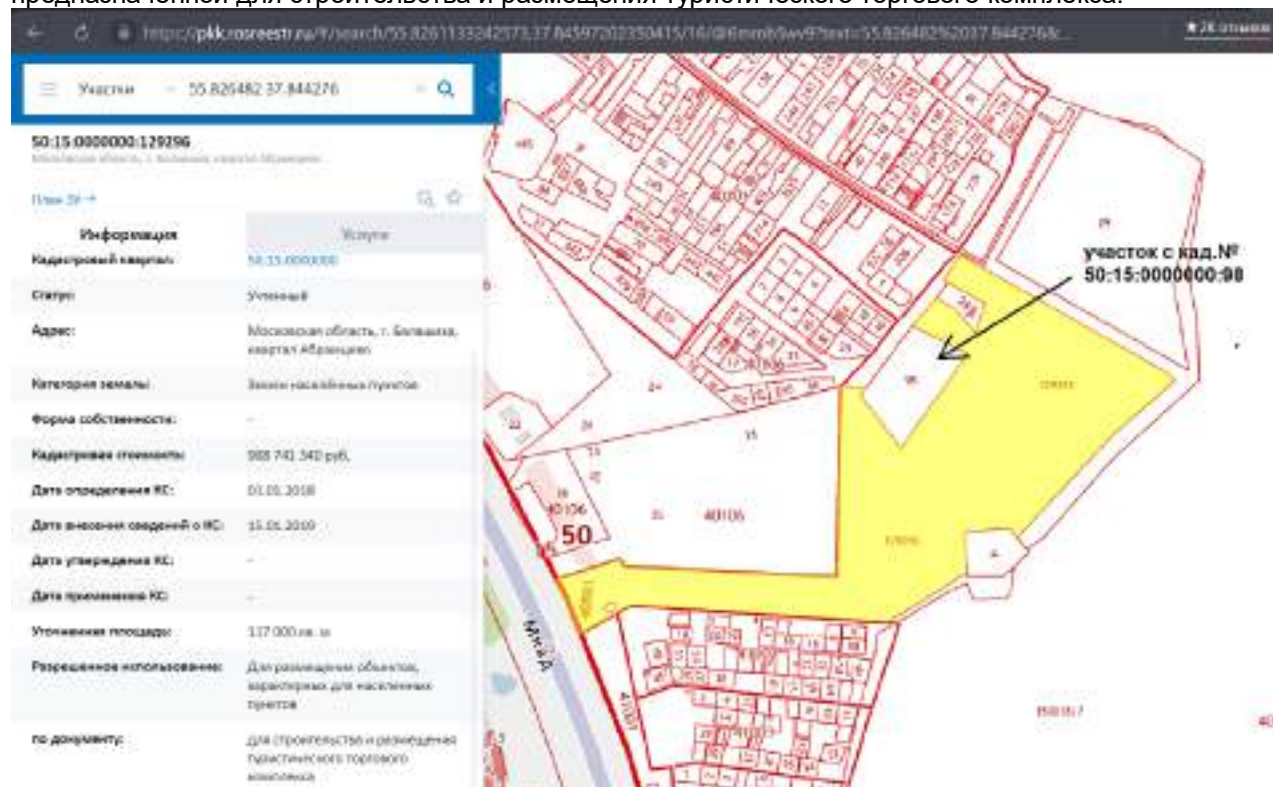


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.



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

Участок частично заасфальтирован (см. фото 67-70). Использовать данный участок под сельскохозяйственное производство нецелесообразно. Поскольку рассматриваемый участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98 расположен не на первой линии МКАДа, целесообразно сменить вид разрешенного использования на размещение объектов складского назначения.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 11 и 12.

Таблица 11.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 12.

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	-	+
Итого	2	4

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 требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. 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 недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-ноябрь 2020³

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8 ³⁾	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9 ³⁾	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁴⁾	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1 ⁴⁾	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.

4) Предварительные данные.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0

³ https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
экспорт товаров							
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%..

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%).

В ноябре 2020 г. **цены на продовольственные товары** увеличились на 1,3% (в ноябре 2019 г. - на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2020 г. выросли на 0,6% (в ноябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2020 г. увеличились на 0,1% (в ноябре 2019 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2020 г. составила 16952,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 4,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2020 г. составила 23768,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 18398,0 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 4,3%).

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,6% и 97,7% соответственно.



Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2020 г., по предварительным данным, составил 107,4%.

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.

В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 5,0% (в ноябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

В ноябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,2%, **непродовольственных товаров** - 52,8% (в ноябре 2019 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 1898 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2020 г. увеличилась на 28,0 млн рублей (1,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 945 млн рублей (49,7%), в 2019 г. - 365 млн рублей (19,3%), в 2018 г. и ранее - 588 млн рублей (31,0%).

На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 13 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 32 субъектах, осталась без изменения - в 8 субъектах, выросла - в 29 субъектах, образовалась - в 3 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 17 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 83 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за ноябрь 2020 г. увеличилась на 22 млн рублей (1,1%) и на 1 декабря 2020 г. составила 1881 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец октября 2020 г. составил, по предварительным данным, 4307,4 млрд рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц не изменилась и на конец октября 2020 г. составила 7,2%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В октябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в октябре 2019 г., на 84 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в ноябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,1 млн человек, в том числе 1,4 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-ноябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 137 человек. Потери рабочего времени составили 669 человеко-дней.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 83 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 42 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 1,5-2,4 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2019 г. - в 18 субъектах).

За январь-октябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 504,7 тыс. человек, или на 14,8% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сократился на 136,6 тыс. человек, или на 61,3%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы.

Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 72,8 тыс. человек, или на 13,1%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 60,0 тыс. человек, или на 12,1%.

Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 63,8 тыс. человек, или на 19,1%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 49,9 тыс. человек, или на 16,9%.

В январе-октябре 2020 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ, кроме Украины, отмечается сокращение миграционного прироста. Миграционный прирост в обмене с Украиной увеличился на 6,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности строительных материалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире.

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

⁴ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202021%20январь.pdf>

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно

Социально-экономическое положение Московской области⁵.**Выводы и перспективы российской экономики**

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились.

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно:

имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная не смотря на экономическую нестабильность с мире и в нашей стране, которая связана с пандемией коронавируса COVID-19, а так же из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Относительно рынка недвижимости, на период предшествующий дате оценки, можно отметить, что в 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом;*
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания;*
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.*
- Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем.*

3. 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).

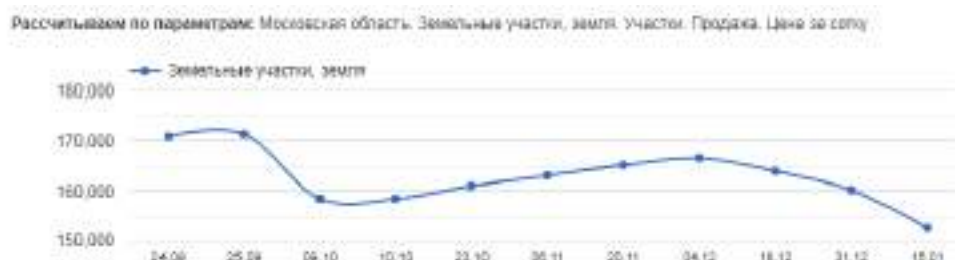
Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на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

Согласно открытому источнику⁶ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскowie. Цены актуальны на середину января 2021 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 24 сентября 2020г по 15 января 2021г представлены ниже:



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
15 янв. 2021	152705.9	-4.93%
31 дек. 2020	160235.7	-2.3%
18 дек. 2020	163917.9	-1.55%
04 дек. 2020	166524	+0.61%
20 ноя. 2020	165136.3	+1.24%
06 ноя. 2020	163083.1	+1.25%
23 окт. 2020	161045.9	+1.59%
10 окт. 2020	158487.3	+0%
09 окт. 2020	158487.3	-8.13%
25 сен. 2020	171373.1	+0.27%
24 сен. 2020	170964.6	

Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период с 24 сентября 2020г по 15 января 2021г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она снизилась с 1 709 до 1 527 руб. за 1 кв.м.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

⁶ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

В целом, тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, заключаются в небольшом колебании цен на рынке во всех зонах.

4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ 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. 14 и 15.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки как с категорией «земли населенных пунктов», так и с категорией «земли сельскохозяйственного назначения»
разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались предложения во всех направлениях Московской области с удалением до 5 км от МКАД и в Восточном, Северо-Восточном и Северном направлениях с

Наименование показателя	Значение показателя
	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.

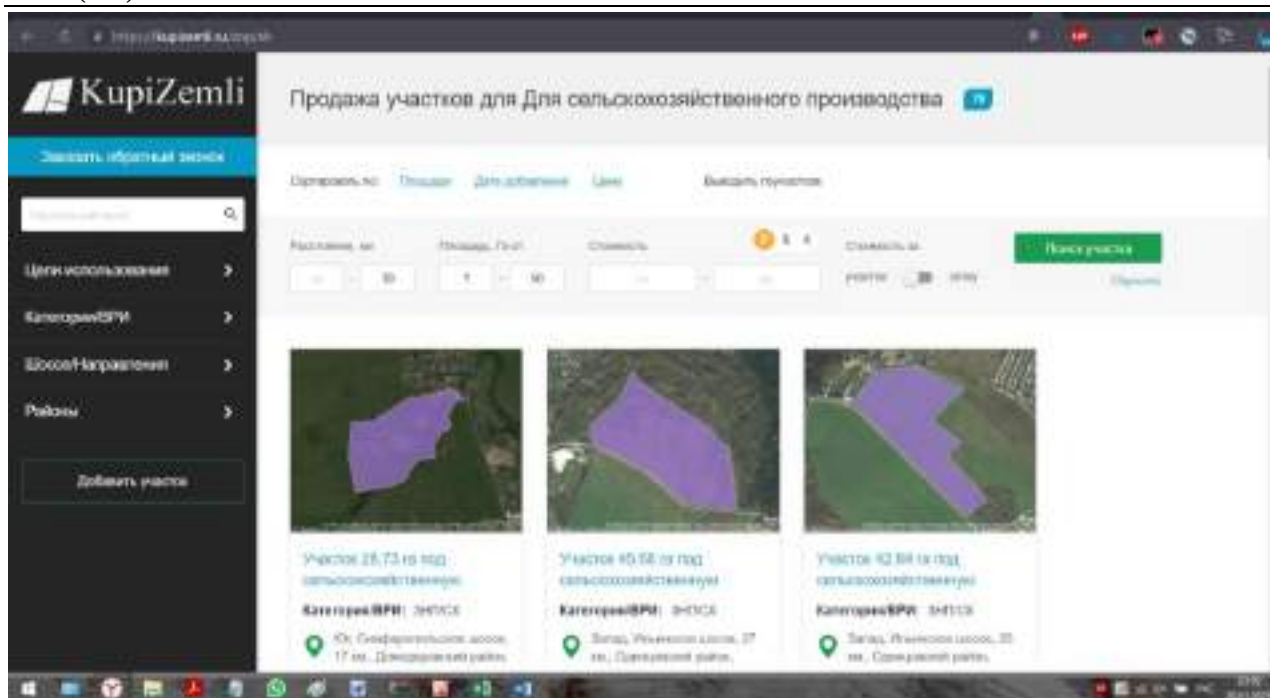
Таблица 15.

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

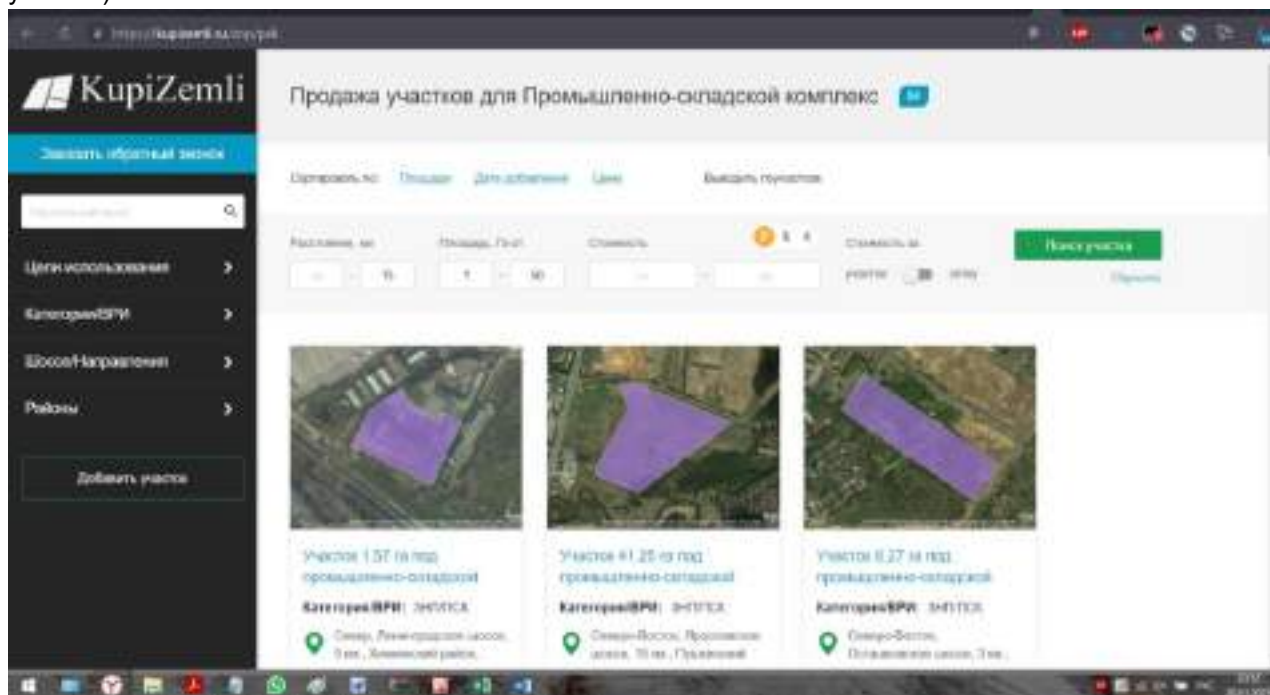
Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на сайте <https://kupizemli.ru> имеются 78 предложений по продаже участков для сельскохозяйственного производства в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД.



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

Количество предложений по продаже участков для размещения объектов складского назначения на расстоянии до 15 км от МКАД составляет 54 объявлений (в основном, застроенные земельные участки):



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

Среди данных предложений были отобраны объявления с указанной ценой продажи, удовлетворяющие приведенным в табл.14 и 15 условиями локализации. Ссылки на отобранные предложения представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная

оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99 представлено в табл. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 7	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 8	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 9	земли населенных пунктов	сельскохозяйственное производство
Объект 10	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 11	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, д.Пикино
Объект 3	Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово
Объект 4	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино
Объект 5	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково
Объект 7	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево
Объект 8	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково
Объект 9	Московская область, Мытищинский район, д.Фелисово
Объект 10	Московская область, Пушкинский район, рядом с Лесные Поляны
Объект 11	Московская область, Мытищинский район, рядом с Ларево

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 24 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш., 16 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 15 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Юг (Дон М4), 5 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 22 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш., 25 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 18 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 23 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 28 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 14 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Дмитровское ш., 23 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа				
Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	64 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 2	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 3	60 173	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 4	37 800	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 5	245 500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 6	382 500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 7	202 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 8	208 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 9	154 200	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 10	441 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 11	438 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

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 22.

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 23.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	49 013 000	766
Объект 2	20 000 000	1 000
Объект 3	54 000 000	897
Объект 4	47 000 000	1 243

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 5	196 400 000	800
Объект 6	280 583 000	734
Объект 7	170 000 000	842
Объект 8	166 400 000	800
Объект 9	123 200 000	799
Объект 10	646 992 000	1 467
Объект 11	525 600 000	1 200
	мин	716
	макс	1 438
	среднее	953
	медиана	842
	стандартное отклонение	227

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 716 руб./кв. м до 1 438 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. 24 – табл. 31. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 12	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 13	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 14	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 15	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 16	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 12	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 13	Москва, рядом с Солнцево (расположен за МКАД)
Объект 14	Москва, рядом с Солнцево (расположен за МКАД)
Объект 15	Московская область, г.Мытищи, Проектируемый проезд №497
Объект 16	Московская область, Химкинский район, рядом с д.Кирилова

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 3 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Киевское ш., 5 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Киевское ш., 5 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 10 км от МКАД
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш., 10 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
----------------	----------------	----------------------	----------------	---------------

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 12	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 13	21 600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 14	30 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 15	58 950	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 16	40 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

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 29.

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 30.

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 31.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 12	200 000 000	3 190
Объект 13	75 000 000	3 472
Объект 14	100 000 000	3 333
Объект 15	200 000 000	3 391
Объект 16	120 000 000	3 000
	мин	3 000
	макс	3 472
	среднее	3 277
	медиана	3 333
	стандартное отклонение	166

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 31, 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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

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. 32).

Таблица 32.

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 наблюдений, т.е.:

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

где: n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 33 и 34.

Таблица 33.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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 не требуется.
Вид использования и (или) зонирование:				Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйствен- ного 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 сельскохозяйствен- ного производства	для сельскохозяйствен- ного 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.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- удаление от МКАД, км	представлено в табл. 6	от 5 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	67 747,0 346 541,0 352 173,0 72 859,0 255 102,0 160 005,0 186 689,0	от 20 000 до 441 000	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.

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
	162 800 407 014,0 42 528,0 181 096,0 111 498,0				
- 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
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 33 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для 4 исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять не менее 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 11 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таблица 34.

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

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
объектов складского назначения					
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Северо- Восточное, Юго- Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 3 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- расположение на 1-й линии автомагистрали	нет	нет; да	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	10 403,0	от 21 600 до 62 700	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных	земельный налог в	земельный налог в	Отличий нет,	Идентичны для всех	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
расходов	соответствии с действующим законодательством	соответствии с действующим законодательством	корректировка не требуется	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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 упущений 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. 34 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;
- расположение относительно 1-й линии автомагистрали;
- площадь (физическая характеристика).

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

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

Для трёх исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять не менее 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 5 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

2. Исследование влияния 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.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 35, 36.

Таблица 35.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,88	0,90	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,81	0,80
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,79	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,77	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 67-69.

Таблица 36.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,81	0,86	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,69	0,76	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,53	0,71	0,62
Земельные участки под кормовые угодья			

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,74	0,70
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,52	0,72	0,62
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,75	0,70
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,67	0,75	0,71
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,49	0,69	0,59

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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 - 2020. 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, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	13,6%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	8,7%	11,5%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,4%	19,5%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,8%	12,5%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,2%	12,2%	9,7%

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Доверительный интервал		Среднее значение
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	15,4%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	9,5%	13,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.213.

2.4.2. Данные, представленные на аналитическом портале statirelt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	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	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	0,89	0,91	0,88	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

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 - 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 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://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,50	0,47	0,51
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,44	0,52

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.79

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.169.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 41.

Таблица 41.

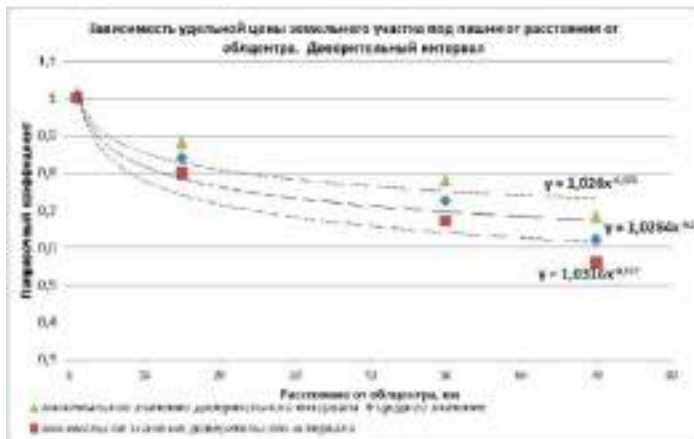
Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,84	0,80	0,88
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,73	0,67	0,78
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,62	0,56	0,68
Земельные участки под кормовые угодья			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,78	0,70	0,86
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,72	0,66	0,77
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,55	0,68
Земельные участки под многолетние насаждения			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,85	0,81	0,90
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,74	0,68	0,79
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,54	0,68
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,80	0,73	0,86

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,69	0,63	0,76
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,57	0,50	0,64

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Более точно данную зависимость отражает функция:



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.70.

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.

Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 42-49.

Таблица 42.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв.м	Диапазон площади объекта аналога, кв.м				
	< 1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10
< 1 500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
1 500 – 3 000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
3 000 – 6 000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6 000 – 10 000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
> 10 000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

Таблица 43.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв.м	Диапазон площади объекта-аналога, кв.м					
	< 3 000	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
< 1 500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
1 500 – 3 000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3 000 – 6 000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6 000 – 10 000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10 000 – 25 000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
> 25 000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 96.

Таблица 44.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1 500 – 3 000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3 000 – 6 000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6 000 – 10 000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10 000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Таблица 45.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, расположенных в Московской области

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Таблица 46.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1 000	>=1 000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1 000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1 000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под кормовые угодья

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<10	10-30	>=30
<10	1,00	1,11	1,21
10-30	0,90	1,00	1,09
>=30	0,83	0,92	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 48.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многолетние насаждения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<0,5	0,5-5	>=5
<0,5	1,00	1,16	1,23
0,5-5	0,86	1,00	1,05
>=5	0,81	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

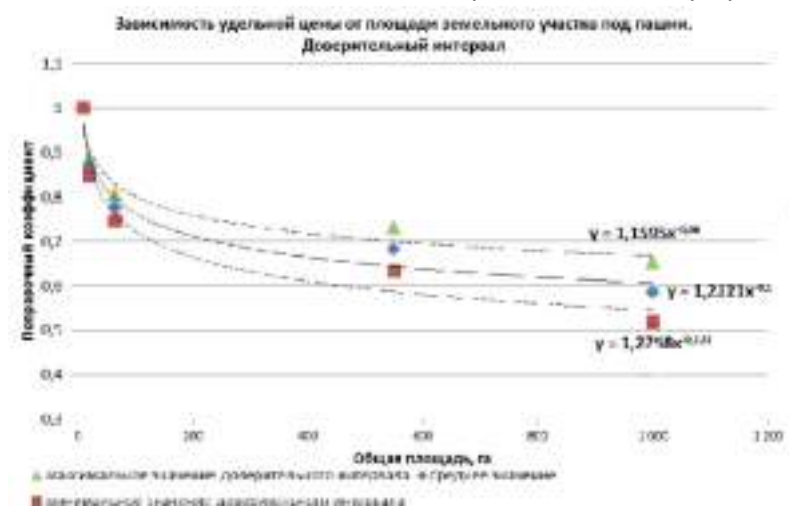
Таблица 49.

Данные о средних значениях масштабного фактора для участков, классифицируемых как залежь

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.105.

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 50 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 50.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 153-156.

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.

**Значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков
в зависимости от конфигурации, формы и рельефа**

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, 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	0,74	0,91	0,83

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-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.

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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 52.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,22
		1,20

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 216.

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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 53.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,20	1,23
		1,22
Для земельных участков под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,28
		1,25

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 236.

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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 54.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,76	0,75
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,77	0,75

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 243.

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.

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.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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»).

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки 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 № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

Согласование результатов 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)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, 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.

5.4. Выбор подходов и методов 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
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
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	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	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 не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта оценки 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; 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198; 50:15:0000000:188; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной стоимости показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа для определения стоимости земельного участка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод сравнения продаж) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду 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 целесообразно	
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 не целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка, используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

6.1.2 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.

Описание метода.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного

(рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в открытых источниках информации, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 настоящего Отчета.

Определение 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.;

$S_{з\text{у}}$ - 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.

Определение ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - вид разрешенного использования объекта.
7. Местоположение, а именно:

- адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма объекта, наличие коммуникаций;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

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

Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости оцениваемого земельного участка приведены в следующей таблице.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

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 Отчета.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, исходя из рекомендуемого на практике количества аналогов (от 3 до 5) и принципа замещения, согласно которому при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой (т.е. из наиболее сопоставимых объектов выбирались объекты с минимальной удельной ценой).

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, 50:15:0000000:198 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	64 000	49 013 000	766
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	20 000	20 000 000	1 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	60 173	54 000 000	897
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	37 800	47 000 000	1 243

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 58.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами
50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	245 500	196 400 000	800
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	382 500	280 583 000	734
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	208 000	166 400 000	800
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	154 200	123 200 000	799

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами
50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	245 500	196 400 000	800
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	382 500	280 583 000	734
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	208 000	166 400 000	800
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	37 800	47 000 000	1 243

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 12	62 700	200 000 000	3 190
Объект-аналог 2	Объект анализа 13	21 600	75 000 000	3 472
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	30 000	100 000 000	3 333
Объект-аналог 4	Объект анализа 15	58 980	200 000 000	3 391
Объект-аналог 5	Объект анализа 16	40 000	120 000 000	3 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл.61-64.

Таблица 61.
Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:198 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 сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
- удаление от МКАД, км	10, 14 и 8	от 5 до 24	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 72 859,0 42 528,0	от 20 000 до 64 000	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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналогии	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется. 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 50:15:0000000:187, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:188, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33

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

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
Балашихинский район					
			требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 12 до 17	от 18 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	346 541,0 352 173,0 255 102,0 160 005,0 407 014,0	от 154 200 до 382 500	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не
- состав арендаторов	представлен в	нет данных	Отличия выявить	Идентичны для всех	1. Исследование влияния

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
табл. 3					
- иные характеристики	нет данных	нет данных	невозможно, корректировка не требуется	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	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.
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	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

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
Вид использования и (или) зонирование:			фактора на цены сопоставимых объектов невозможно		
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов; земли сельскохозяйствен- ного 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 сельскохозяйствен- ного производства	для сельскохозяйствен- ного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 1,5 до 9	от 5 до 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	186 689,0 162 800,0 181 096,0 111 498,0	от 37 800 до 382 500	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	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.

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

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 63, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Таблица 64.

Сравнение объектов-аналогов и земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

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

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 64 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – направление и удаление от МКАД;
- расположение относительно 1-й линии автомагистрали;
- на вид разрешенного использования;
- площадь (физическая характеристика).

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на условия рынка (на торг).

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Ниже приведены данные исследований величин скидок на торг для земельных участков различного назначения.

Таблица 65.

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

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	13,6%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	8,7%	11,5%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,4%	19,5%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,8%	12,5%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,2%	12,2%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	15,4%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	9,5%	13,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.213.

Таблица 66.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	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	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	0,89	0,91	0,88	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

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 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.

Источники. 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Оценщик использовал минимальную из вышеуказанных скидку на торг для земельных участков под индустриальную (промышленную) застройку (см.табл.65 и 66), т.е. (10,4% + 6%) / 2 = 8,2% со знаком

минус, учитывая близость данного участка к МКАД и тот факт, что в соответствии с анализом наиболее эффективного использования данного земельного участка Оценщик пришёл к выводу о целесообразности изменения вида разрешенного использования на размещение объектов складского назначения.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 Оценщик использовал минимальное из вышеуказанных значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. $((13,4\% + 7\%) / 2 = 10,2\%$ со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал среднее из вышеуказанных значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. $(16,4\% + 19\%) / 2 = 17,7\%$ 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.

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от направления и удалённости от МКАД, руб.

Направление	Зона удалённости от МКАД	данные 2015	данные 2016	% изменения по направлению
Западные ш.	до 30 км	387 843	375 408	-3,2 %
	31-60 км	377 802	378 197	-0,2 %
	61-90 км	34 120	67 596	9,4 %
	Более 91 км	43 480	48 779	12,2 %
Дальневосточные ш.	до 30 км	229 279	280 391	-5,9 %
	31-60 км	227 864	229 417	-0,6 %
	61-90 км	91 874	91 803	1,8 %
	Более 91 км	168 388	168 138	-0,1 %
Северо-западные ш.	до 30 км	401 813	405 583	-1,7 %
	31-60 км	299 879	271 419	8,2 %
	61-90 км	743 284	749 562	-0,8 %
	Более 91 км	49 876	60 236	-3,7 %
Северо-восточные ш.	до 30 км	238 374	280 178	-6,1 %
	31-60 км	278 749	280 480	-0,6 %
	61-90 км	137 879	140 552	-1,9 %
	Более 91 км	78 188	78 918	-0,9 %
Восточные ш.	до 30 км	489 791	414 268	2,9 %
	31-60 км	338 484	381 516	-0,8 %
	61-90 км	218 769	221 994	-8,8 %
	Более 91 км	64 786	68 736	-1,4 %
Агломерационные ш.	до 30 км	478 342	480 289	-1,8 %
	31-60 км	233 769	234 193	-2,3 %
	61-90 км	76 963	89 720	-8,8 %
Западные ш.	до 30 км	487 487	590 181	-3,8 %
	31-60 км	389 789	341 980	-8,8 %
	61-90 км	187 548	184 234	-3,1 %
	Более 91 км	747 631	749 276	-1,1 %
Северо-западные ш.	до 30 км	484 769	478 782	1,9 %
	31-60 км	343 834	353 240	-2,1 %
	61-90 км	211 744	228 906	-6,1 %
	Более 91 км	47 879	46 468	-0,8 %
Северо-восточные ш.	до 30 км	332 487	348 321	-1,8 %
	31-60 км	144 763	182 138	-3,1 %
	61-90 км	88 769	88 188	-0,6 %
	Более 91 км	38 788	39 082	-0,8 %
Средне-восточные ш.	до 30 км	327 783	327 916	-0,2 %
	31-60 км	218 884	227 417	-0,6 %
	61-90 км	48 779	48 873	-1,8 %
	Более 91 км	38 876	38 008	-0,8 %
Восточные ш.	до 30 км	418 764	431 227	-1,4 %
	31-60 км	288 774	289 547	-1,0 %
	61-90 км	93 498	89 433	-2,1 %
	Более 91 км	42 538	45 494	-7,8 %

<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 Ленинградского ш. корректировка составит:

$$(310\,456 / 400\,005 - 1) * 100\% = -22,39\%.$$

Для трассы Юг (Дон М4 – направление сопоставимо с Каширским ш.) корректировка составит:

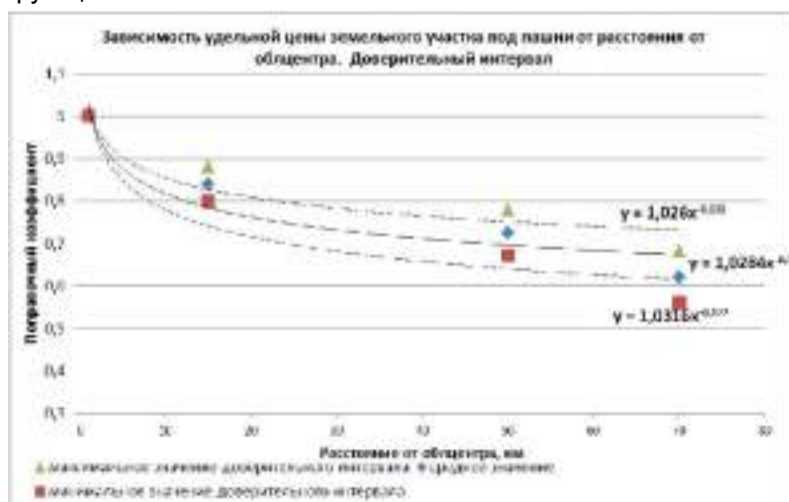
$$(310\,456 / 380\,278 - 1) * 100\% = -18,36\%.$$

Для Дмитровского ш.: $(310\,456 / 380\,591 - 1) * 100\% = -18,43\%.$

Для Ярославского и Осташковского ш.: $(310\,456 / 433\,077 - 1) * 100\% = -28,31\%.$

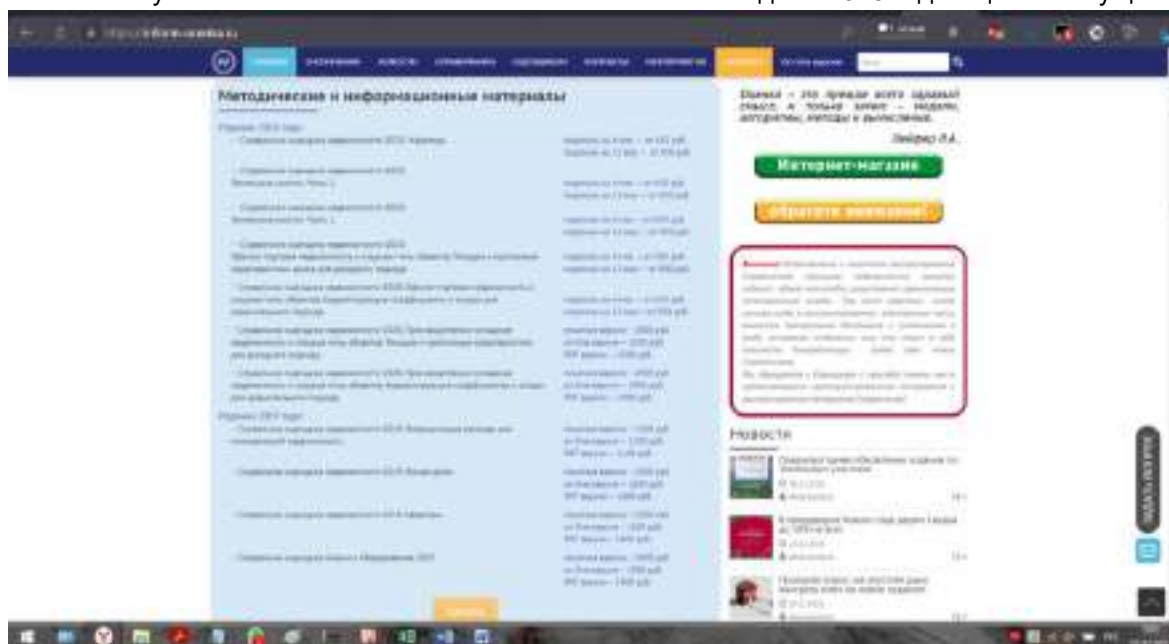
Для Киевского ш.: $(310\,456 / 414\,068 - 1) * 100\% = -25,02\%.$

Также у аналогов и оцениваемых земельных участков различная удалённость от МКАД. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» удалённостью от МКАД отражает следующая функция:



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.70.

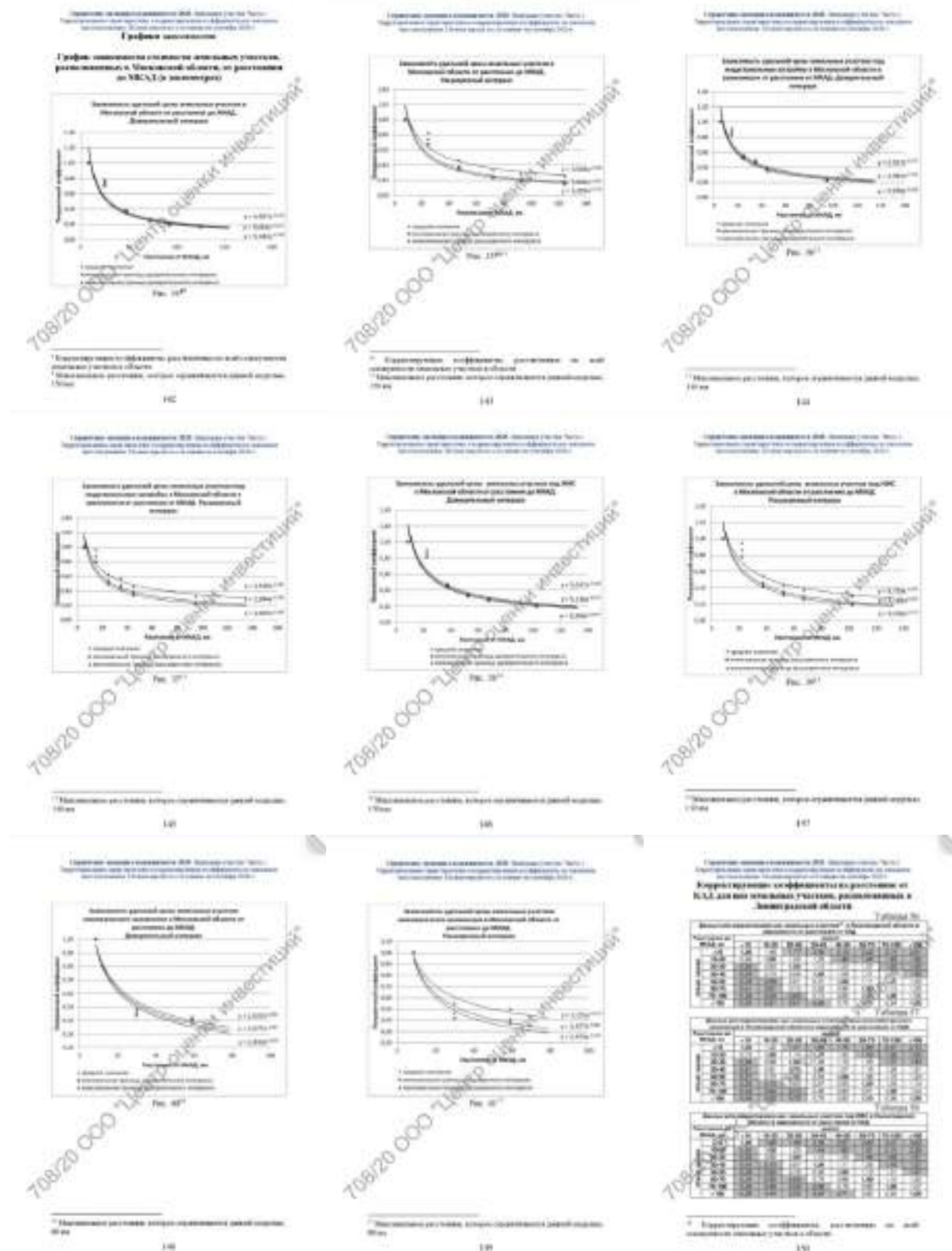
Использование Справочника 2018 года связано с тем, что Справочник оценщика недвижимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения позднее 2018 года ещё не выпущен:



Источник. 1. <https://inform-ocenka.ru/>

В выпущенных справочниках информация о результатах исследования влияния фактора

удалённости от МКАД на стоимость участков сельскохозяйственного назначения отсутствует:



Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 142-150.

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее актуальными по землям сельскохозяйственного назначения являются результаты исследования зависимости стоимости от удалённости от МКАД, опубликованные в Справочнике 2018 г.

Корректировка определялась через отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 30.

Корректировка на расположение относительно 1-й линии автомагистрали.

Оцениваемый участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98 расположен не на 1-й линии автомагистрали, поэтому к аналогу №15, расположенному на 1-й линии Волковского ш., необходимо

применить корректировку. Ниже приводятся величины коэффициентов по данному фактору (табл.67).

Таблица 67.

Значения величины поправки на расположение относительно 1-й линии автомагистрали

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,87	0,78
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,84	0,97	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,71	0,96	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,78	0,99	0,88

Источник. 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2400-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

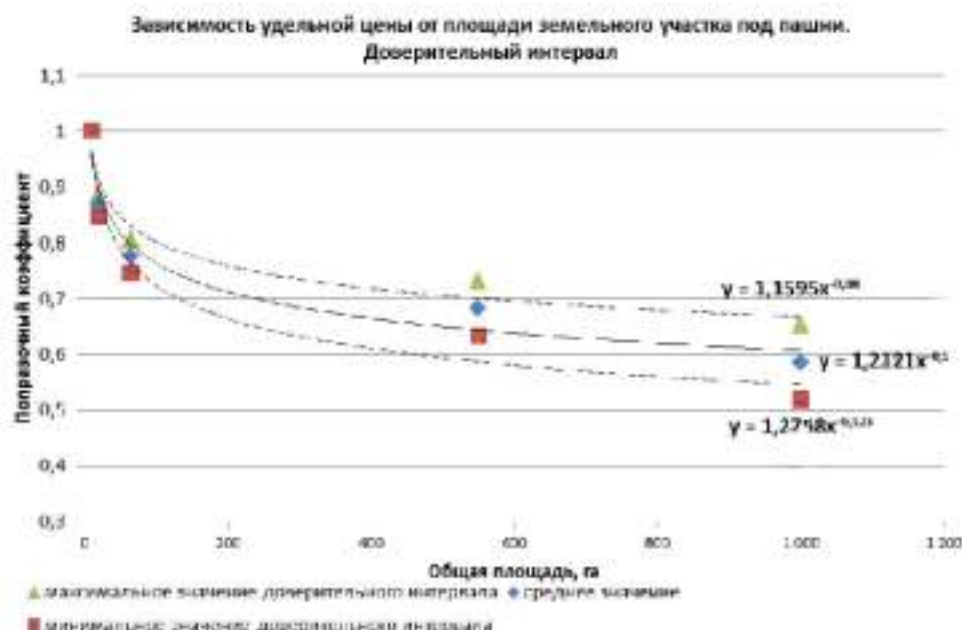
Учитывая вид разрешенного использования аналогов (для размещения производственно-складского комплекса), Оценщик использовал среднее значение корректировки для наиболее близкой группы участков из табл.67 (участки промышленного назначения). В соответствии с вышеприведенными данными, отношение удельной стоимости участка, расположенного не на 1-й линии автомагистрали, к удельной стоимости участка, расположенного на 1-й линии, составляет для земельных участков промышленного назначения в среднем 0,90. Таким образом, корректировка для аналога №15 составит: $(1 / 0,90 - 1) * 100\% = -10\%$.

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.

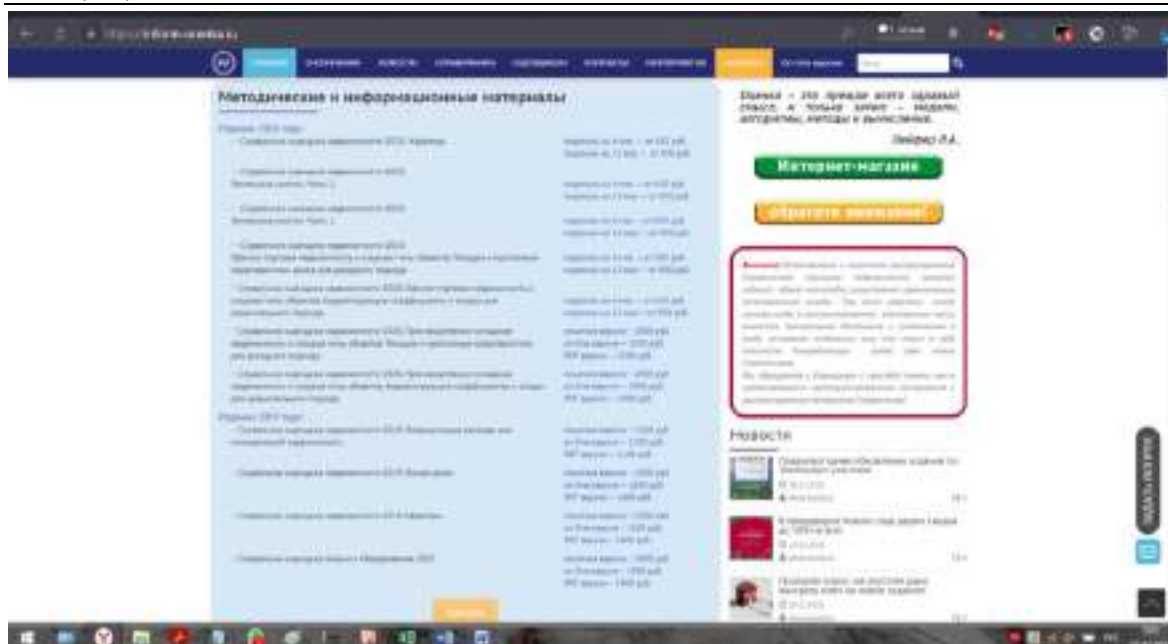
Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» площадью отражает следующая функция:



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.105.

Использование Справочника 2018 года связано с тем, что Справочник оценщика недвижимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения позднее 2018 года ещё не выпущен:



Источник: 1. <https://inform-ocenka.ru/>

В выпущенных справочниках информация о результатах исследования влияния фактора площади на стоимость участков сельскохозяйственного назначения отсутствует:

Справочник: «Оценщик недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Передача имущественных прав. Скидки на торгах» (сентябрь 2020 г.)

Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены земельного участка от фактора масштаба.

При этом были проанализированы все представленные в объявлениях о продаже виды земельных участков (по назначению). Однако не по всем из них удалось выявить зависимость цены от расстояния от кольцевых дорог. Ниже приведен перечень назначения земельных участков, по которым приводятся зависимости в данном издании справочника:

- под промышленную застройку (промышленного назначения);
- под офисно-торговую застройку и объекты рекреации⁴ (коммерческого назначения);
- под ИЖС.
- Кроме этого, были исследованы зависимости по всей совокупности предлагаемых земельных участков в городе (категории городов).

Важная информация. При обработке по категориям городов выявляе, когда по группе данных было недостаточно, соответствующие категории строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категориях, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции)

⁴ в том числе объекты спортивно-оздоровительного назначения

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее актуальными по землям сельскохозяйственного назначения являются результаты исследования зависимости стоимости от площади, опубликованные в Справочнике 2018 г.

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение значения функции $Y = 1,2121 \cdot X^{0,1}$ для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 61.

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.

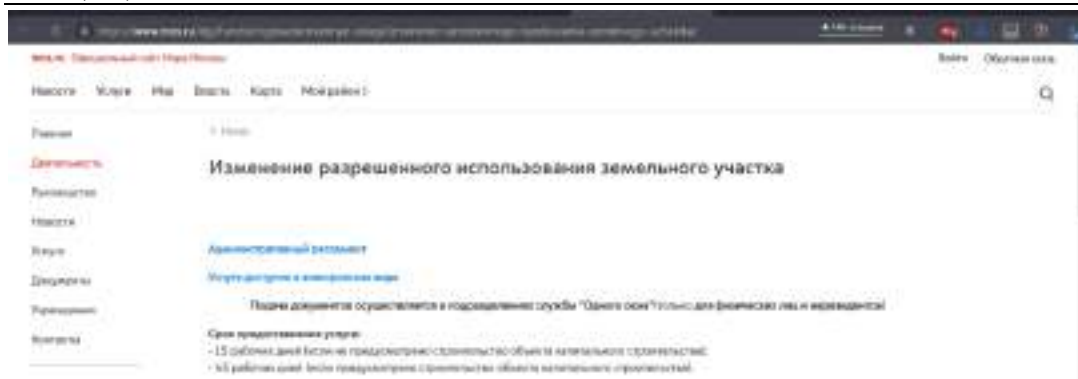
Формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, имеется ли в отношении участка утвержденный проект планировки.

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 расчётного 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 нежилрой застройки коэффициент не установлен, из чего следует вывод, что за изменение вида разрешенного использования, предусматривающего нежилрой строительство, плата не взимается.⁷

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 до 45 рабочих дней:

⁷ <https://www.2m.ru/uslugi/zelnye-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 (69 мес.) превышает указанные выше сроки изменения вида разрешенного использования, Оценщик считает нецелесообразным дополнительно учитывать временные затраты, т.к. возможно подать документы на изменение вида разрешенного использования за 2 месяца до окончания срока аренды, - в этом случае к концу срока аренды процедура изменения ВРИ будет завершена (увеличения срока дисконтирования в связи со сменой вида разрешенного использования не будет). Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования не вводилась.

При определении стоимости остальных земельных участков использовались аналоги с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что соответствует оцениваемым земельным участкам. Различие в категориях земель по объектам, как уже было сказано выше, не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Поскольку все аналоги, как и оцениваемые земельные участки, предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировку на различие в категории земель вводить нецелесообразно. Это также подтверждается нижеприведенным методом попарного сравнения продаж (табл.68).

Таблица 68.

Определение различия в удельной стоимости участков с различной категорией земель при схожем виде разрешенного использования методом попарного сравнения продаж

	Категория	ВРИ	Направление и удалённость от МКАД, км	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Соотношение удельных стоимостей
Пара №1	ЗНП	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	260 000	1 100	0,85670
	с/х назначение	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	365 000	1 284	
Пара №2	ЗНП	с/х производство	Варшавское ш., 14 км от МКАД	160 900	1 500	1,02249
	с/х назначение	с/х производство	Каширское ш., 13 км от МКАД	330 000	1 467	
Пара №3	ЗНП	с/х производство	Дмитровское ш., 21 км от МКАД	777 000	644	0,80500
	с/х назначение	с/х производство	Дмитровское ш., 22 км от МКАД	516 000	800	

Источник. 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

Копии использованных предложений приведены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Как видно из табл.68, нет чётко выраженной зависимости удельной стоимости от категории земли при одинаковом виде разрешенного использования: в части сопоставлений выше удельная стоимость участка с категорией «земли населенных пунктов», а в других сопоставлениях, напротив, удельная стоимость участка с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» оказалась выше участка с категорией «земли населенных пунктов». Это подтверждает нецелесообразность введения корректировки на различия в категории земель.

Таким образом, корректировка на различия в категории и виде разрешенного использования не вводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Оцениваемые участки и аналоги могут быть подключены ко всем необходимым коммуникациям, однако на участок-аналог №3 уже получено разрешение и подведено электричество. Требуется корректировка.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики,

отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. В табл. 69 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 69.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 153-156.

Как видно из табл.69, информация о степени влияния коммуникаций на земельные участки с категорией земли населенных пунктов и разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства» отсутствует, поэтому Оценщик ориентировался в целом на уровень влияния наличия электричества по всем категориям: в среднем по всем видам разрешенного использования при наличии электричества на участке-аналоге и отсутствии его на оцениваемом участке применяется корректировка $-(15\%+14\%+15\%+14\%+15\%+16\%)/6=14,83\%$ - данное значение было использовано в расчетах для аналога №3.

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:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – 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.70-82.

Таблица 70.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	64 000	20 000	60 173	37 800	67 747
Стоимость участка в руб.	49 013 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	766	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с	МО, Солнечногорский	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
	г.Старая Купавна	район, д.Пикино		д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	24	16	15	5	10
Поправка на направление, %	0	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	766	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,8169
Поправка на месторасположение, %	9,15	4,81	4,14	-6,69	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	836	813	934	947	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	688	669	769	779	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,007	1,131	1,013	1,061	1,001
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,994	0,885	0,988	0,943	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	684	592	760	735	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	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	0,00	-14,83	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	684	592	647	735	
Количество корректировок	3	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2667	0,2000	0,2667	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					670

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 71.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:187

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	154 200	346 541
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	799	
Месторасположение	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	28	14
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	652	
Значение функции	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,7370	0,7899

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
$Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.						
Поправка на месторасположение, %	4,62	5,97	2,54	5,10	7,18	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	683	604	704	686	699	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	562	497	579	565	575	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,850
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,966	1,010	0,948	0,950	0,922	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	543	502	549	537	530	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						530

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 72.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	154 200	352 173
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	799	
Месторасположение	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	28	15
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,7370	0,7844
Поправка на месторасположение, %	3,89	5,23	1,83	4,36	6,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	678	600	700	681	694	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	558	494	576	560	571	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,849
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,965	1,008	0,946	0,949	0,921	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	538	498	545	531	526	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						530

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 73.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:198

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	64 000	20 000	60 173	37 800	72 859
Стоимость участка в руб.	49 013 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	766	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнечногорский район, д.Пикино	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	24	16	15	5	14
Поправка на направление, %	0	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	766	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,7899
Поправка на месторасположение, %	5,55	1,35	0,70	-9,78	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	809	786	903	916	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	666	647	743	754	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,007	1,131	1,013	1,061	0,994
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,987	0,879	0,981	0,937	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	657	569	729	706	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	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	0,00	-14,83	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	657	569	621	706	
Количество корректировок	3	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2667	0,2000	0,2667	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					640

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 74.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:188

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	154 200	255 102
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость	800	734	842	800	799	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
земельного участка руб./кв. м						
Месторасположение	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Солнечногор- ский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	28	14
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,7370	0,7899
Поправка на месторасположение, %	4,62	5,97	2,54	5,10	7,18	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	683	604	704	686	699	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	562	497	579	565	575	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,877
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,997	1,042	0,978	0,980	0,951	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	560	518	566	554	547	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						550

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 75.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	154 200	160 005
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	799	
Месторасположение	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Солнечногор- ский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	28	12
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,7370	0,8021
Поправка на месторасположение, %	6,24	7,61	4,13	6,72	8,83	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	694	613	715	697	710	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	571	504	588	574	584	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,919
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,044	1,091	1,025	1,027	0,997	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	596	550	603	589	582	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						580

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 76.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	37 800	186 689
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	1 243	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Солнечногорск ий район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	5	1,5
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,8755	0,9875
Поправка на месторасположение, %	30,79	32,48	28,20	31,39	12,79	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	854	755	881	858	1 145	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	767	678	791	770	1 028	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	1,061	0,905
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,028	1,075	1,009	1,011	0,853	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	788	729	798	778	877	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						790

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 77.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	37 800	162 800
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	1 243	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	5	8
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,8755	0,8353
Поправка на месторасположение, %	10,64	12,06	8,44	11,14	-4,59	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	722	639	745	726	968	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	594	526	613	597	797	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	1,061	0,917
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,042	1,089	1,022	1,025	0,864	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	619	573	626	612	689	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						620

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 78.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	154 200	407 014
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	799	
Месторасположение	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	МО, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	28	17
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,7370	0,7747

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
X - удаление от МКАД, км.						
Поправка на месторасположение, %	2,61	3,93	0,57	3,07	5,12	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	670	592	691	673	685	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	551	487	569	554	564	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,837
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,951	0,994	0,933	0,935	0,908	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	524	484	531	518	512	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						510

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 79.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	64 000	20 000	60 173	37 800	42 528
Стоимость участка в руб.	49 013 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	766	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнечногорский район, д.Пикино	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	24	16	15	5	8
Поправка на направление, %	0	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	766	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,8353
Поправка на месторасположение, %	11,61	7,17	6,49	-4,59	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	855	832	955	968	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	704	685	786	797	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,007	1,131	1,013	1,061	1,049
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,042	0,927	1,036	0,989	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	734	635	814	788	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
коммуникаций					
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	0,00	-14,83	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	734	635	693	788	
Количество корректировок	3	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2667	0,2000	0,2667	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					710

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 80.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	37 800	181 096
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	1 243	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	5	9
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,8755	0,8255
Поправка на месторасположение, %	9,34	10,75	7,17	9,83	-5,71	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	714	631	736	717	957	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	588	519	606	590	788	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	1,061	0,907
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,031	1,077	1,011	1,013	0,855	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	606	559	613	598	674	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					610	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 81.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	245 500	382 500	202 000	208 000	37 800	111 498
Стоимость участка в руб.	196 400 000	280 583 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	734	842	800	1 243	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Лысково	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Дмитровское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	22	25	18	23	5	7
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	570	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7550	0,7454	0,7703	0,7516	0,8755	0,8465
Поправка на месторасположение, %	12,12	13,56	9,89	12,63	-3,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	732	647	755	735	981	
Поправка на торг, %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	602	532	621	605	807	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,880	0,842	0,897	0,895	1,061	0,952
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,082	1,131	1,061	1,064	0,897	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	651	602	659	644	724	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						660

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 82.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	62 700	21 600	30 000	58 980	40 000	10 403
Стоимость участка в руб.	200 000 000	75 000 000	100 000 000	200 000 000	120 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	3 190	3 472	3 333	3 391	3 000	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Московская область, г.Мытищи, Проектируемый проезд №497	Московская область, Химкинский район, рядом с д.Кириловка	
Направление	Северо-Восток (Осташковское ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Северо-Восток (Ярославское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	3	5	5	10	10	0,5
Поправка на направление, %	-28,31	-25,02	-25,02	-28,31	-22,39	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 287	2 603	2 499	2 431	2 328	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,9214	0,8755	0,8755	0,8169	0,8169	1,1022
Поправка на месторасположение, %	19,62	25,89	25,89	34,92	34,92	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 736	3 277	3 146	3 280	3 141	
Расположение на 1-й линии	нет	нет	нет	да	нет	нет

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
автомагистрали						
Поправка на расположение на 1-й линии, %	0,00	0,00	0,00	-10,00	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 736	3 277	3 146	2 952	3 141	
Поправка на торг, %	-8,2	-8,2	-8,2	-8,2	-8,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 512	3 008	2 888	2 710	2 883	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,009	1,122	1,086	1,015	1,055	1,207
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,196	1,076	1,111	1,189	1,144	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	3 004	3 237	3 209	3 222	3 298	
Количество корректировок	3	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно						3 190

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Учёт наличия обременений (ограничений) прав, кроме договоров аренды.

Описание существующих ограничений (обременений) прав представлено в разделе 2.2 данного Отчёта. Помимо договоров аренды, часть участков обременены наличием охранных зон, что сказывается на возможности эксплуатации земельных участков.

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

Значения коэффициентов в зависимости от характеристик участка, представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков в зависимости от конфигурации, формы и рельефа

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, 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	0,74	0,91	0,83

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

В соответствии с данными табл. 83, 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 (0,91) для земельных участков, обременения по которым существенно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и среднее значение коэффициента (0,83) 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.84.

Таблица 84.

**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 электро-сетей	10	670	0,91	610	67 747	41 326 000
2	50:15:0000000:187	нет	14	530	1,00	530	346 541	183 667 000
3	50:15:0000000:190	нет	15	530	1,00	530	352 173	186 652 000
4	50:15:0000000:198	нет	14	640	1,00	640	72 859	46 630 000
5	50:15:0000000:188	нет	14	550	1,00	550	255 102	140 306 000
6	50:15:0000000:151032	охранные зоны электро- и газовых сетей	12	580	0,91	528	160 005	84 483 000
7	50:15:0000000:88	охранные зоны электро-сетей	1,5	790	0,91	719	186 689	134 229 000
8	50:15:0040406:3		8	620	1,00	620	162 800	100 936 000
9	50:15:0071201:33		17	510	1,00	510	407 014	207 577 000
10	50:15:0000000:95	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	8	710	0,83	589	42 528	25 049 000
11	50:15:0000000:97	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	9	610	0,83	506	181 096	91 635 000
12	50:15:0000000:99	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	7	660	0,83	548	111 498	61 101 000
13	50:15:0000000:98	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	0,5	3 190	0,83	2 648	10 403	27 547 000

Источник. 1. Расчёты Оценщика.

6.2. 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.

6.2.1 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

6.2.2 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.85).

Таблица 85.

Определение длительности периода прогнозирования

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0000000:187	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	294
50:15:0000000:190	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	294
50:15:0000000:198	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	294
50:15:0000000:188	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	294
50:15:0000000:151032	аренда	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	01.08.2015	31.12.2024	47
50:15:0000000:88	аренда	Договор № 6 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2042	253
50:15:0040406:3	аренда	Договор № 3 от 01.08.2011	01.08.2011	31.07.2021	6
50:15:0071201:33	аренда	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.	01.08.2015	31.07.2045	294
50:15:0000000:95	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	13
50:15:0000000:97	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	13
50:15:0000000:99	аренда	Договор № 5 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	13
50:15:0000000:98	аренда	б/н от 23.04.2019 г.	23.04.2019	23.04.2026	63

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

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. 86.

Таблица 86.

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.
50:15:0000000:96	-	339 412,47	-	-	-
50:15:0000000:187	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	1 022 295,95	1 866,00	255,57	1 610
50:15:0000000:190	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	2 560 297,71	1 896,00	640,07	1 256
50:15:0000000:198	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	147 175,18	392,00	36,79	355
50:15:0000000:188	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	1 112 244,72	1 374,00	278,06	1 096
50:15:0000000:151032	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	185 943 410,55	863,07	46 485,85	-45 623
50:15:0000000:88	Договор № 6 от 01.03.2012	1 909 828,47	11 420,00	477,46	10 943
50:15:0040406:3	Договор № 3 от 01.08.2011	709 808,00	10 000,00	177,45	9 823
50:15:0071201:33	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.	2 763 625,06	2 200,00	690,91	1 509
50:15:0000000:95	Договор № 4 от 01.03.2012	185 422,08	2 600,00	46,36	2 554
50:15:0000000:97	Договор № 4 от 01.03.2012	749 737,44	11 100,00	187,43	10 913
50:15:0000000:99	Договор № 5 от 01.03.2012	486 131,28	6 820,00	121,53	6 698
50:15:0000000:98	б/н от 23.04.2019 г.	57 219 308,81	14 305,00	14 304,83	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 6.1 данного Отчёта и представлен в табл.84.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются

для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

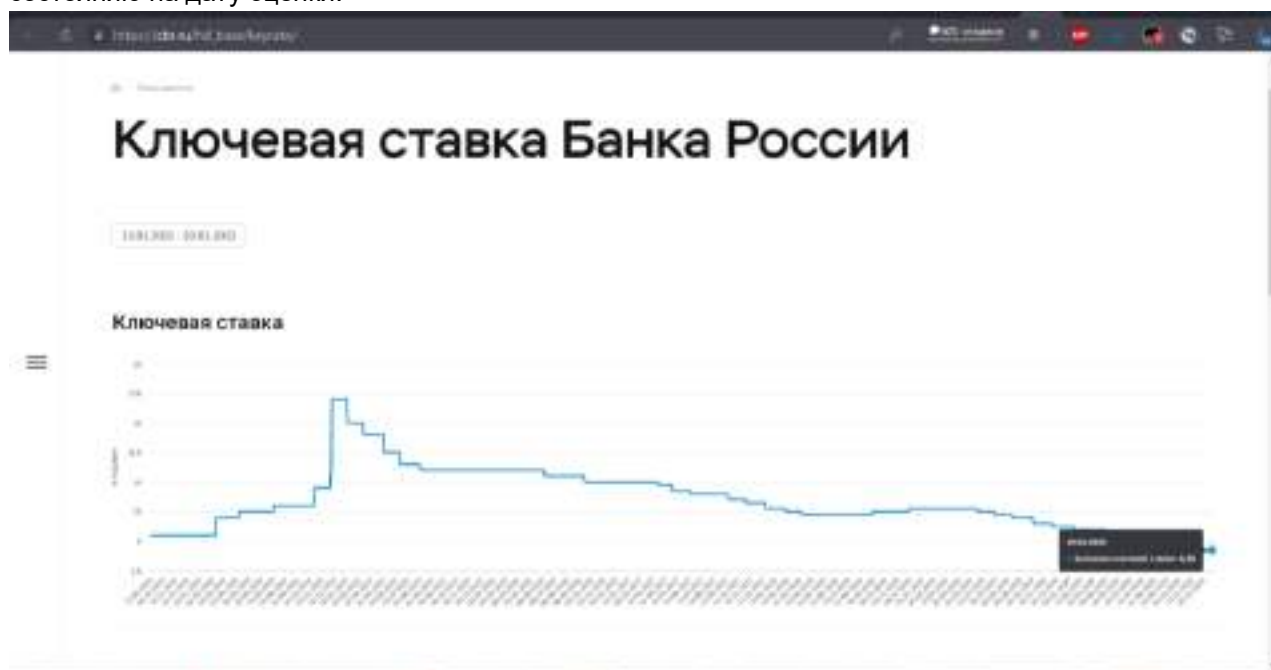
Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки использовалось значение ключевой ставки Банка России по состоянию на дату оценки:



Источник: 1. https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

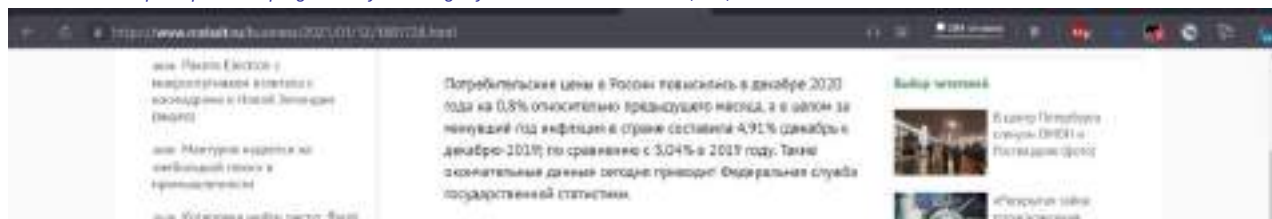
Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных на сайте Агентства Прогнозирования Экономики на ближайшие 5 лет (табл.87), при этом значение 2020 года было взято по ставшим известными фактическим данным.

Таблица 87.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2020 г. по 2024 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %
2020	4,91
2021	4
2022	3,8
2023	3,4
2024	3,5
Среднее значение выборки	3,92

Источник: 1. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 2. Расчеты Оценщика.



Источник: 1. <https://www.rosbalt.ru/business/2021/01/12/1881728.html>

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки на период с 2020 г. по 2024 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит: $R_f = (1 + 4,25 / 100) / (1 + 3,92 / 100) - 1 = 0,0032$, что соответствует 0,32%

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. 88.

Таблица 88.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный								1		
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		12	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Взвешенный итог		12	0	0	0	0	0	0	16	0	0
Сумма							28				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,000				

Источники: 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:

$$\Pi = \frac{R * n}{12},$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 6 до 23 мес. и составляет в среднем 13 мес.:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2021 года

© 2011 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 270: 202–212

ПОПРАВКИ К ЗАКОНУ О КОМПЕТЕНЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО СУДА И НАЦИОНАЛЬНОГО ТРИБУНАЛА

Материалы СтатРосс не могут использоваться в коммерческих целях без разрешения издателя

[illegible]

Источники: 1. <https://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2401-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2021-goda>

Срок экспозиции для каждого из участков определялся индивидуально, исходя из его характеристик и наличия обременений.

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:

$$P_{\text{ликв.}} = \left(\frac{r_{\text{ликв.}} / 100}{1 - r_{\text{ликв.}} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв}$ - премия за низкую ликвидность.

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл.89.

Таблица 89.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости					
Кадастровый нгомер	R6 - безрисковая ставка, %	L- период экспозиции (в месяцах)	Q- общее количество месяцев в году	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0000000:187	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:190	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:198	0,32	13	12	0,35	0,35
50:15:0000000:188	0,32	13	12	0,35	0,35
50:15:0000000:151032	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:88	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0040406:3	0,32	13	12	0,35	0,35
50:15:0071201:33	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:95	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:97	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:99	0,32	23	12	0,61	0,61
50:15:0000000:98	0,32	23	12	0,61	0,61

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 % и оценивался экспертно на уровне 2,5% или 5% в зависимости от характеристик оцениваемых земельных участков и наличия у них охранных зон.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 90.

Таблица 90.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	R6 - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0000000:187	0,32	2,000	0,61	2,5	5,430
50:15:0000000:190	0,32	2,000	0,61	2,5	5,430
50:15:0000000:198	0,32	2,000	0,35	2,5	5,170
50:15:0000000:188	0,32	2,000	0,35	2,5	5,170
50:15:0000000:151032	0,32	2,000	0,61	5	7,930
50:15:0000000:88	0,32	2,000	0,61	4	6,930
50:15:0040406:3	0,32	2,000	0,35	2,5	5,170
50:15:0071201:33	0,32	2,000	0,61	3	5,930
50:15:0000000:95	0,32	2,000	0,61	5	7,930
50:15:0000000:97	0,32	2,000	0,61	5	7,930
50:15:0000000:99	0,32	2,000	0,61	5	7,930
50:15:0000000:98	0,32	2,000	0,61	2,5	5,430

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 $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

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 91:

Таблица 91.

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	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0000000:187	183 667 000	1 610	294	5,43	0,442	264 646	0,2735	50 232 925	50 500 000
50:15:0000000:190	186 652 000	1 256	294	5,43	0,442	206 457	0,2735	51 049 322	51 300 000
50:15:0000000:198	46 630 000	355	294	5,17	0,421	59 802	0,2908	13 560 004	13 600 000
50:15:0000000:188	140 306 000	1 096	294	5,17	0,421	184 630	0,2908	40 800 985	41 000 000
50:15:0000000:151032	84 483 000	-45 623	47	7,93	0,638	-1 847 603	0,7416	62 652 593	60 800 000
50:15:0000000:88	134 229 000	10 943	253	6,93	0,560	1 478 382	0,2434	32 671 339	34 100 000
50:15:0040406:3	100 936 000	9 823	6	5,17	0,421	58 079	0,9751	98 422 694	98 500 000
50:15:0071201:33	207 577 000	1 509	294	5,93	0,481	237 186	0,244	50 648 788	50 900 000
50:15:0000000:95	25 049 000	2 554	13	7,93	0,638	31 765	0,9206	23 060 109	23 100 000
50:15:0000000:97	91 635 000	10 913	13	7,93	0,638	135 730	0,9206	84 359 181	84 500 000
50:15:0000000:99	61 101 000	6 698	13	7,93	0,638	83 306	0,9206	56 249 581	56 300 000
50:15:0000000:98	27 547 000	0	63	5,43	0,442	0	0,7574	20 864 098	20 900 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. 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:

626 826 000

(Шестьсот двадцать шесть миллионов восемьсот двадцать шесть 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	41 326 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	50 500 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	51 300 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 600 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	41 000 000
6	50:15:0000000:151032	160 005,0	60 800 000

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
7	50:15:0000000:88	186 689,0	34 100 000
8	50:15:0040406:3	162 800	98 500 000
9	50:15:0071201:33	407 014,0	50 900 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	23 100 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	84 500 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	56 300 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 900 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

626 826 000

(Шестьсот двадцать шесть миллионов восемьсот двадцать шесть 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	41 326 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	50 500 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	51 300 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 600 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	41 000 000
6	50:15:0000000:151032	160 005,0	60 800 000
7	50:15:0000000:88	186 689,0	34 100 000
8	50:15:0040406:3	162 800	98 500 000
9	50:15:0071201:33	407 014,0	50 900 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	23 100 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	84 500 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	56 300 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 900 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27, 2020г.). Под редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, май 2020 г.

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. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:1. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Плот №2428 Участок 6,4 га под коттеджный поселок, Старая Купавна, Ногинский район

Назначение: Земельный участок

Вид: Земельный участок

Категория: Земельный участок

Площадь: 6,4 га

Цена: 49 013 000 руб.

1-70 000 руб за сотку

Предложение о продаже земельного участка под усадьбу - Старая Купавна, площадью 6,36 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе, состоит из нескольких земельных участков, по границе проведены все необходимые коммуникации, имеет ровный рельеф, небольшую просеку реки.

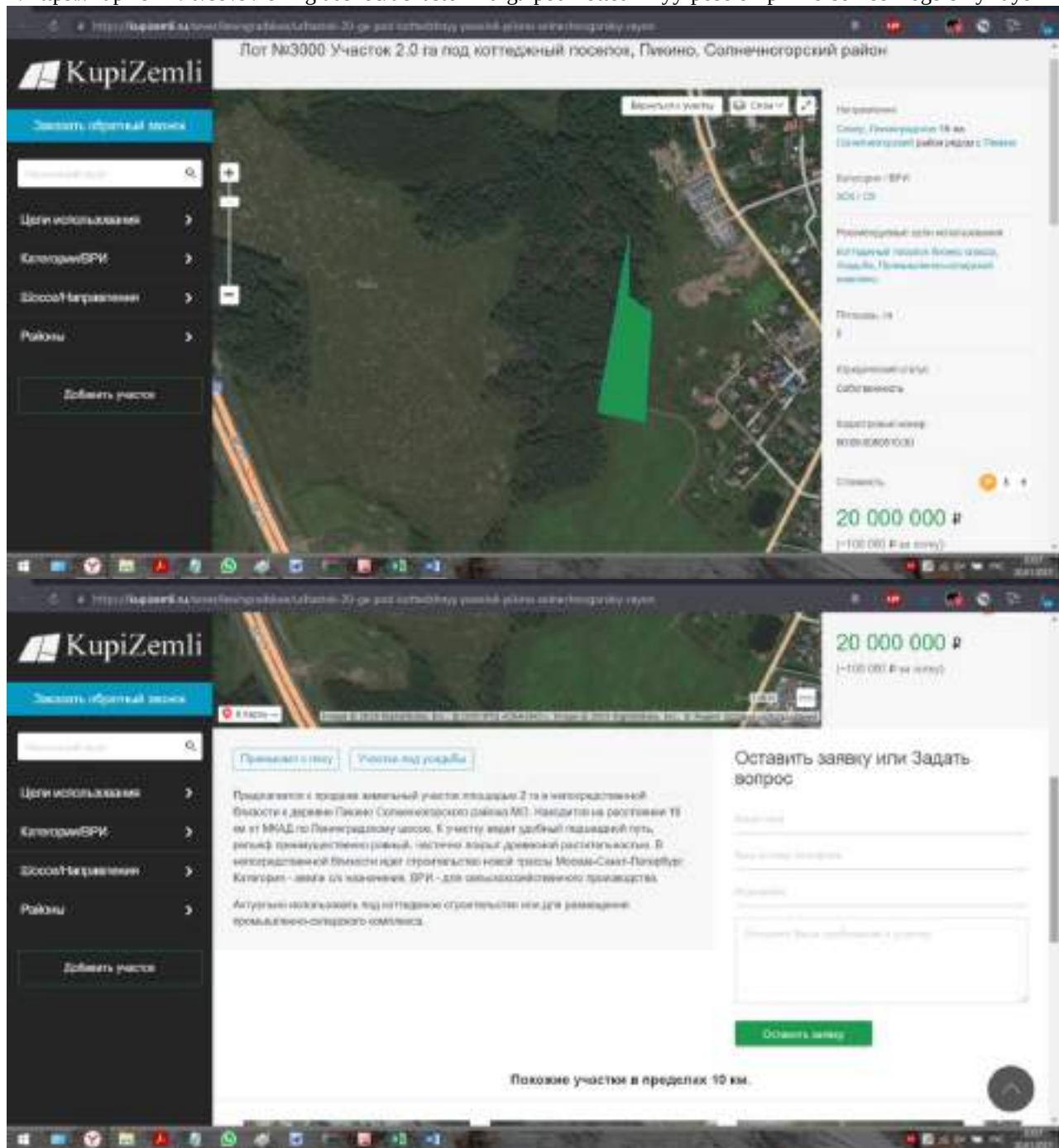
Подходит под строительство усадьбы, коттеджного и дачного поселка элитного и бизнес-класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса.

Категория предлагаемого участка земли сельскохозяйственного назначения, категория: Земельный участок.

Ногинский район отличается значительной землей, на которой расположены лесопарки и дачные участки. Наличие на нем живописных ландшафтов, а также водоемов, рек и озер позволяет строить загородные дома для элиты или круглогодичного проживания. Предлагаемый в продаже участок под усадьбу (Старая Купавна, Ногинский район Московской области) расположен в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Расположение участка в некотором отдалении от магистральной трассы - он находится в 2 км от шоссе - обеспечивает тишину и отсутствие пыли. По одной из границ проходит автомобильная асфальтированная дорога. Ровный рельеф, наличие небольшой реки и живописный ландшафт делают этот участок актуальным для строительства усадьбы, коттеджного и дачного поселка элитного и бизнес-класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса. Участок имеет площадь в 6,36 га и состоит из нескольких частей, площадью в 2 га, 1,76 и 1,66. Если полностью разделить данную территорию на участки площадью в 2 га. Но не получим все необходимые коммуникации, участка не обременен и ограниченная не имеет. По границе проведены коммуникации. Категория предлагаемого участка - земля сельскохозяйственного назначения, категория: Земельный участок, возможно размещение коттеджного поселка и БРП. Район, в котором предлагается земельный участок, обладает развитой инфраструктурой. При желании можно использовать инфраструктуру близлежащих населенных пунктов, а также услуги магазинов, медицинских и общеобразовательных учреждений, а также различные рестораны и кафе.

Оставить заявку

4. <http://papers.ssrn.com/sol3/cf.cfm?id=104444> 20-ge-jar schuditsy yoskhi jiani ierachigatsky reys.



3. <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/190326300/>

Коммерческая земля, 602 сот.

Московская область, Вологодский городской округ, Шумовское сельское поселение
 → Временное водно-земельное пользование 10 км от МКАД → Находящийся участок 24 км от МКАД

54 000 000 Р.

602 сот. 0 кв. м
 Земельный участок с правом аренды

Сотей Белорук
 Владелец

+7 983 666-77-05
+7 983 666-79-22

СМЦ и компания в сфере недвижимости
 для работы по делу. Звоните
 в любое время суток

Посмотреть фотогалерею
 12 фото

602 сот.
 Участок сельскохозяйственного назначения

Участок расположен в лесной зоне, рядом расположен водоем. Участок имеет видимость с воздуха. Земельный участок под дачное строительство. На участке имеются и подведены электричество, вода. Планируется строительство, разработаны проекты планировки территории, градостроительные планы. На участке расположен овраг, протекает ручей.

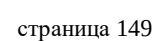
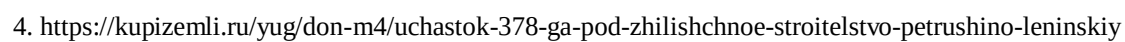
Наиболее важная информация содержится в кадастровом описании:
+7 983 666-77-05, +7 983 666-79-22

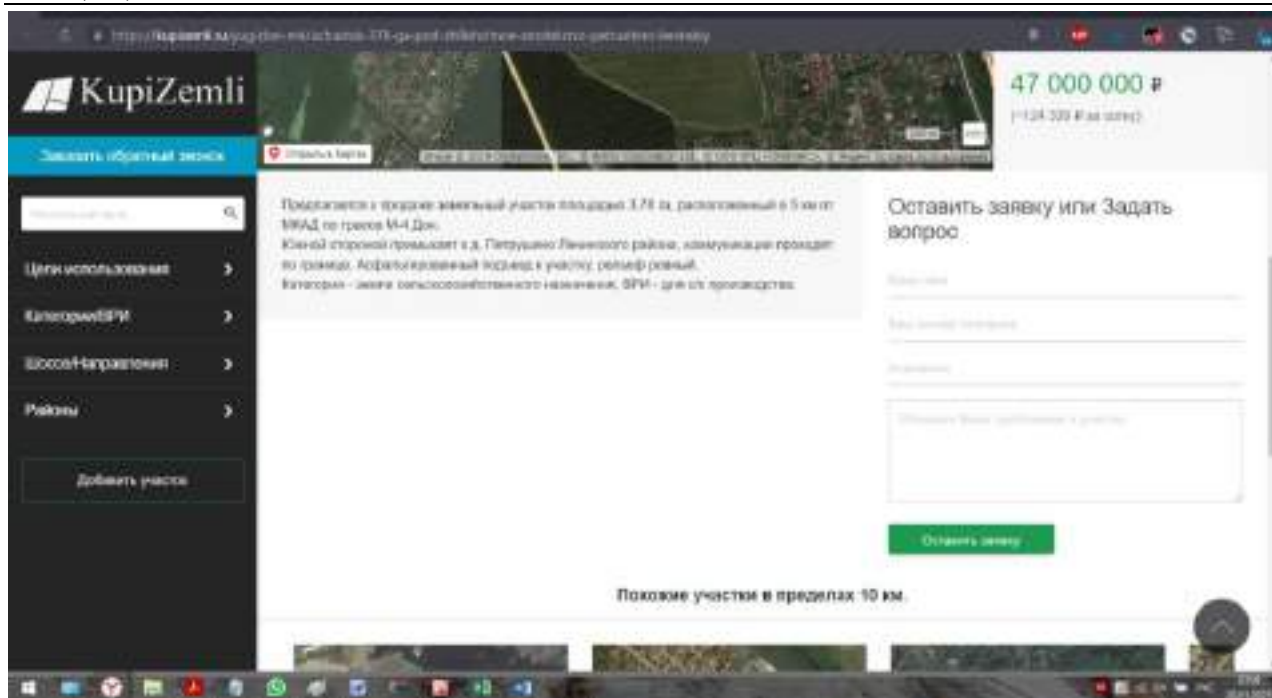
СМЦ и компания в сфере недвижимости
 для работы по делу. Звоните
 в любое время суток

Условия сделки

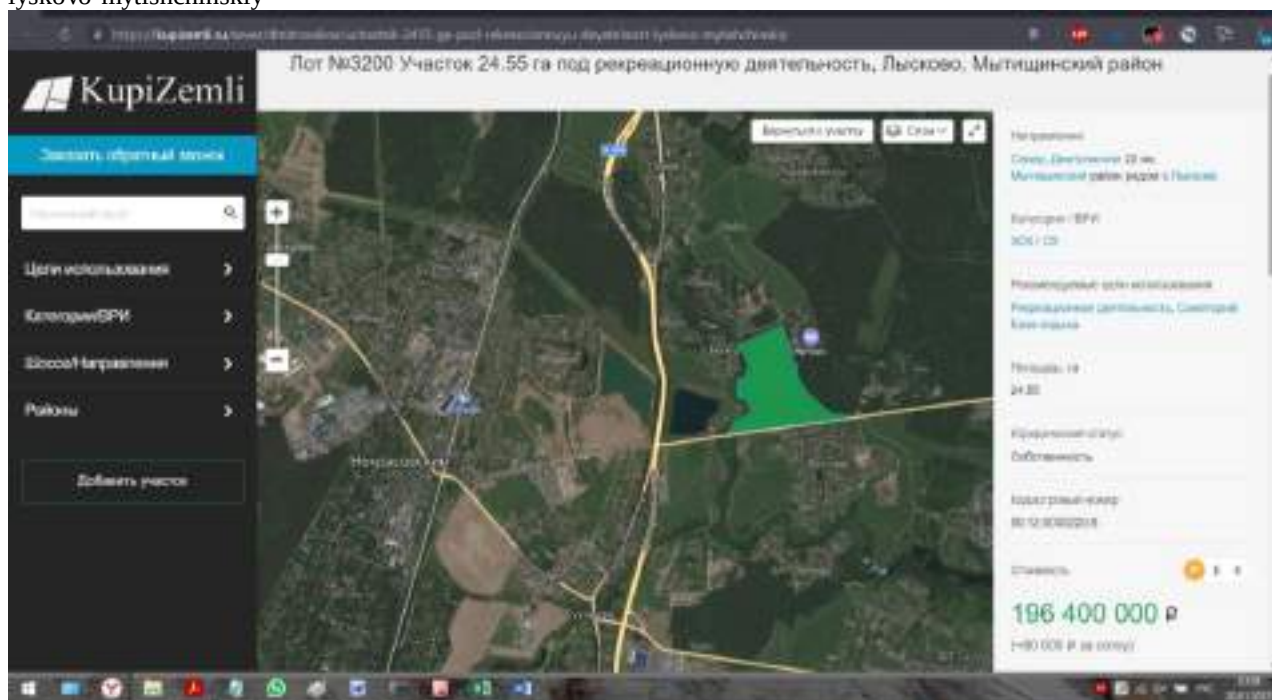
Цена	54 000 000 Р.	Вид	УСН
Площадь	602 кв. м	Вид сделки	Свободная продажа

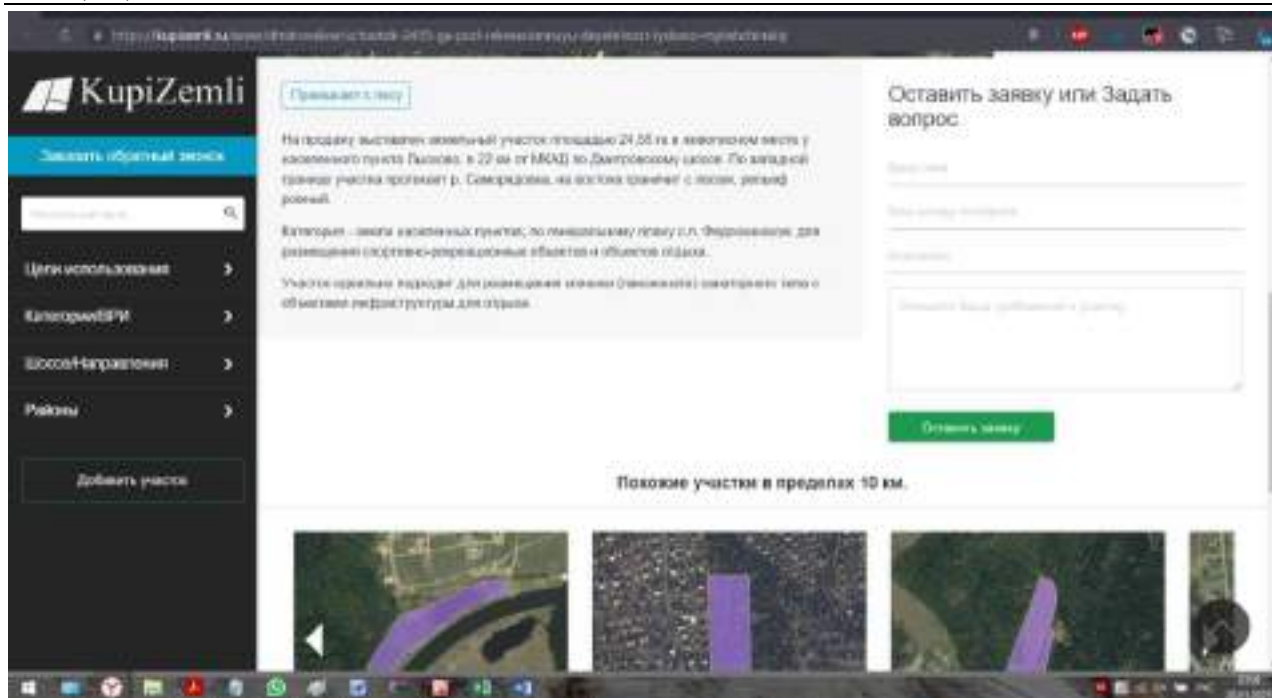
[Посмотреть условия](#) [Пополнить](#)



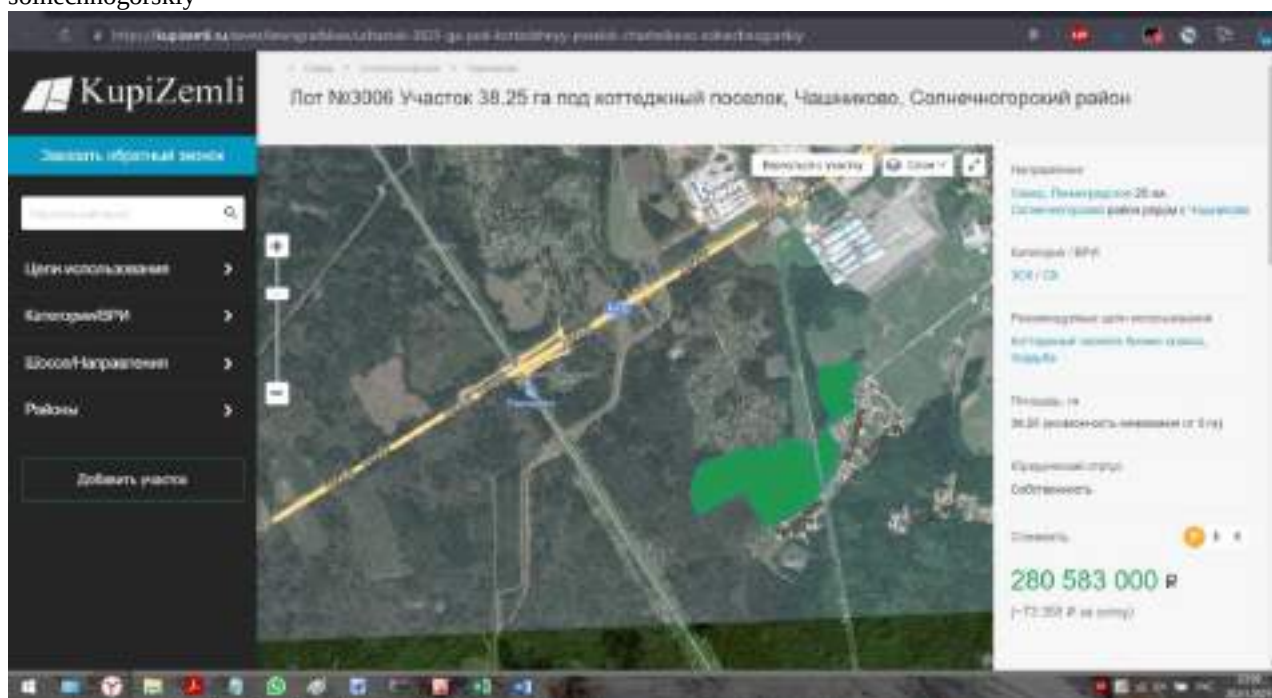


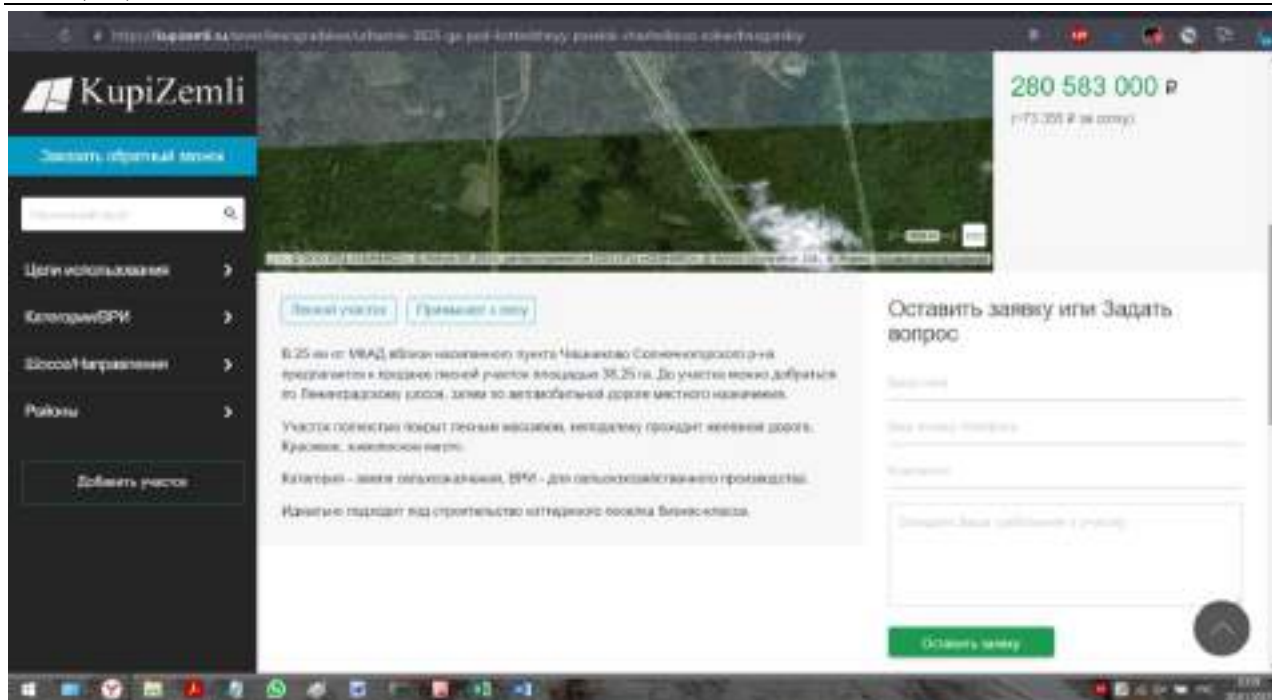
5. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-2455-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-lyskovo-mytishchinskiy>



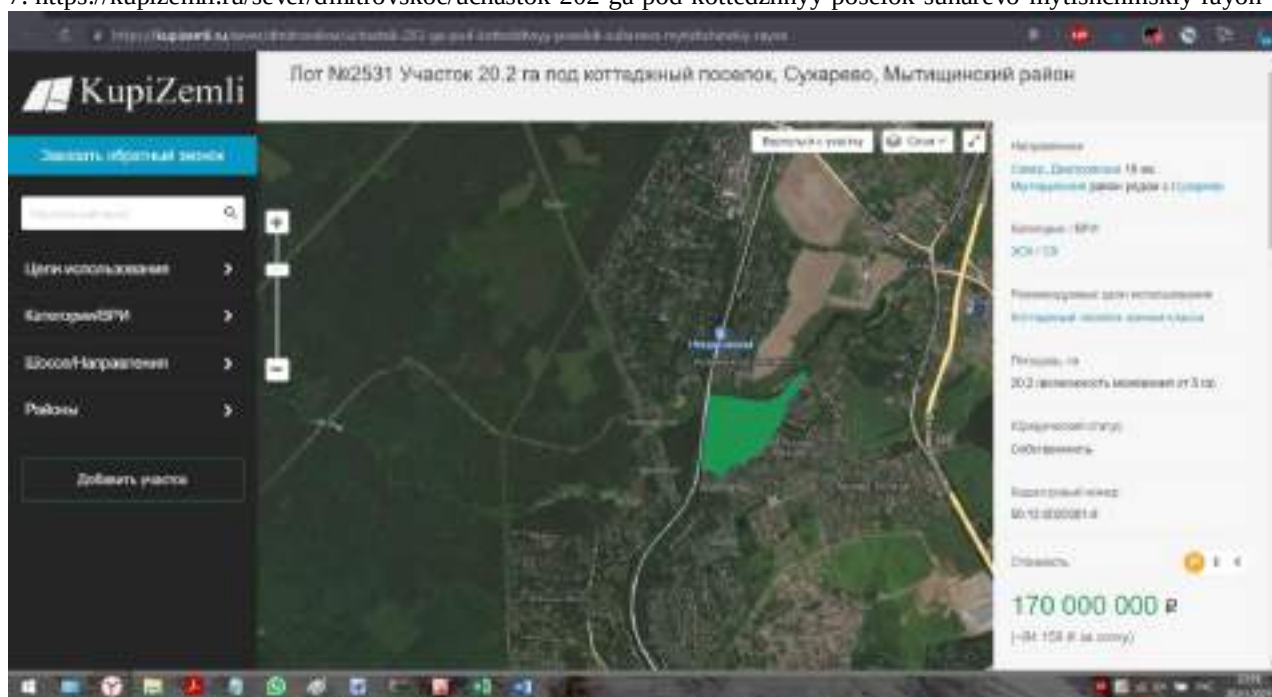


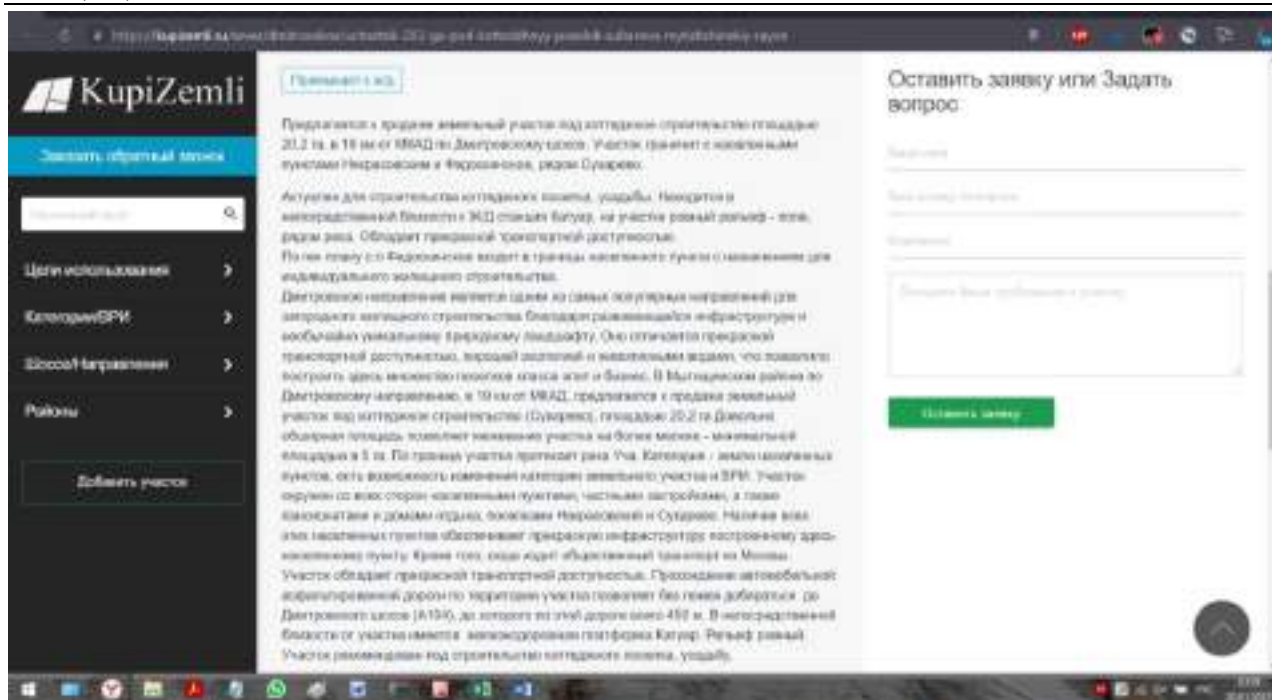
6. <https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-3825-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-chashnikovo-solnechnogorskiy>



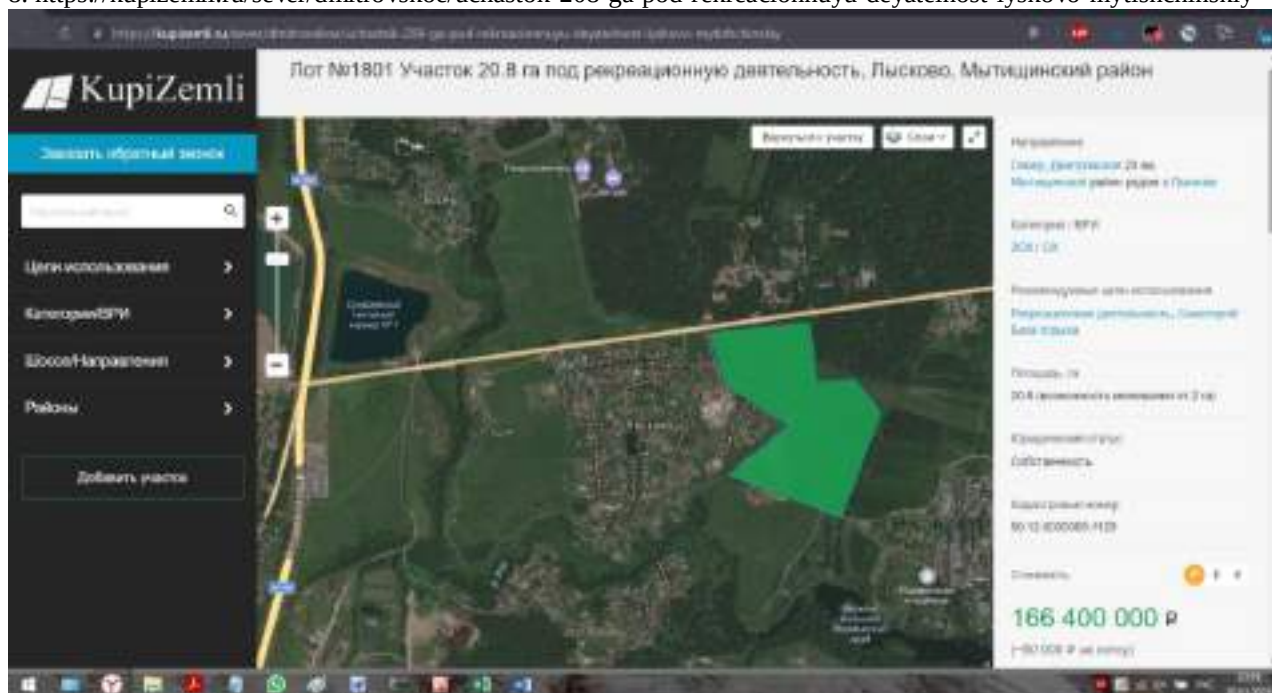


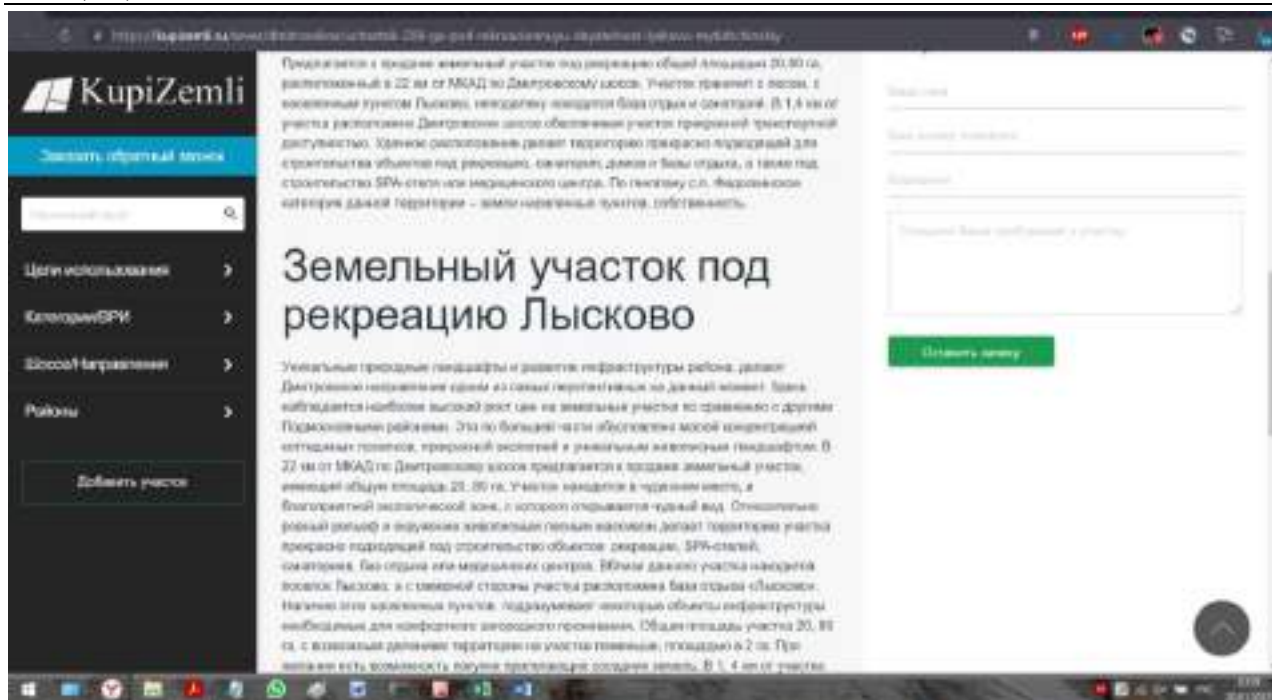
7. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon>



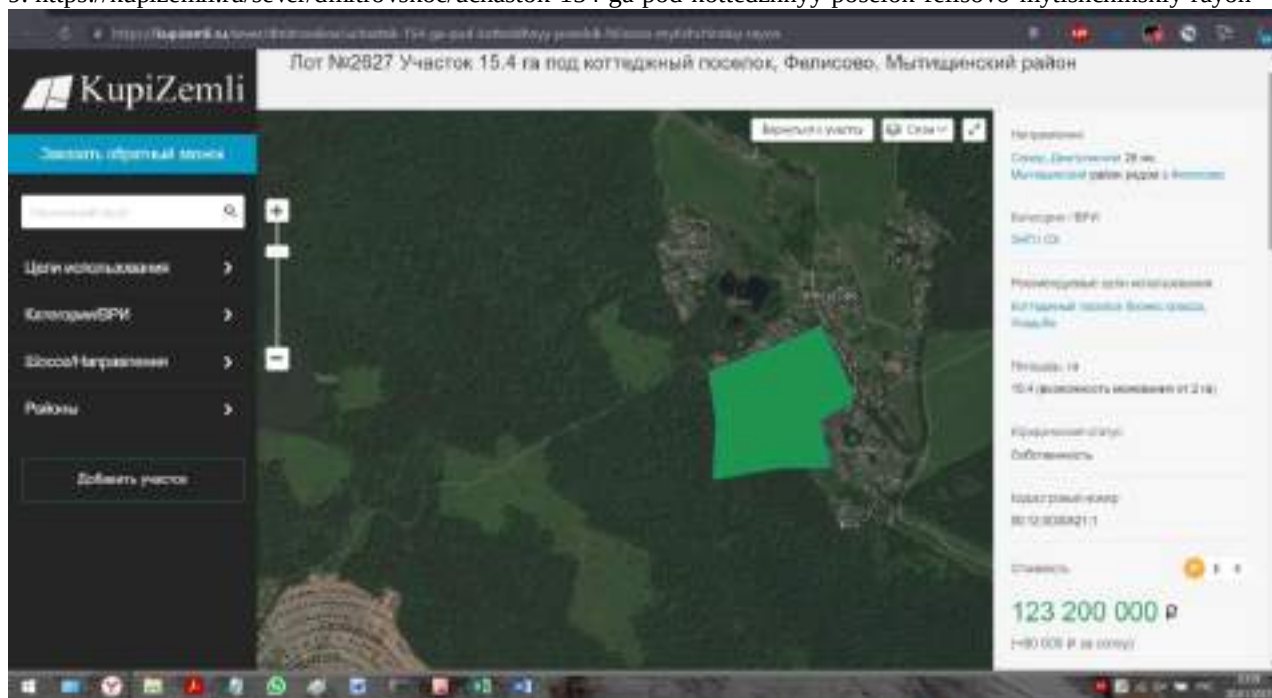


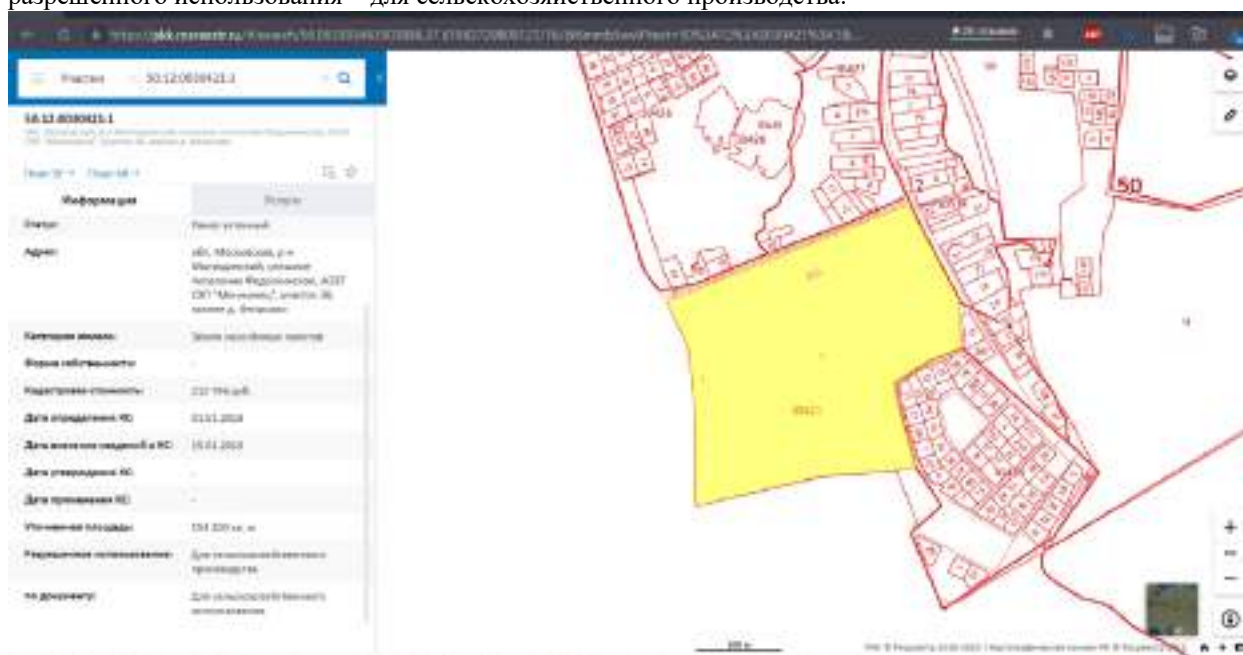
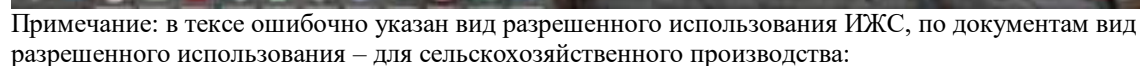
8. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-20.8-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-lyskovo-mytishchinskiy>





9. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon>





The screenshot displays the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the site logo and a search bar. The main content area features a satellite map of a land plot, which is highlighted in green. To the right of the map, there is a detailed description of the plot, including its location, area, and intended use. The price of the plot is prominently displayed as 646,992,000 rubles. The website also includes a sidebar with various navigation links and a footer with contact information.

11. <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon>

KupiZemli

Плот №1747 Участок 43.8 га под коттеджный поселок, Ларево, Мытищинский район

Земельный участок

Назначение: Земельный участок 20 кв. Мытищинский район, район Ларево

Категория: ИЖС

Рекомендуемые виды использования: Коттеджный поселок, Вилое здание, Рекреационная территория, Садоводство, Вилое здание

Площадь: 43.8 (допустимая погрешность от 2 кв.)

Стоимость: 525 600 000 Р (≈120 000 \$ за сотку)

Земельный участок под ИЖС, Ларево

Уникальность и привлекательность площадки Мытищинского района, а также развитая инфраструктура делают этот район с каждым годом все более популярным. Здесь собирается растущий земельный участок, а также с необходимыми коммуникациями населенных пунктов (водо-, газоснабжение, транспортная доступность, развитая инфраструктура и благоприятная экология). В 20 кв. от МКАД по Дмитровскому шоссе в живописном месте, предлагается в продажу земельный участок под ИЖС. Общая площадь данного участка 43,8 га, с возможностью его деления от 2 га. Участок территориально разделен на два участка, по одной части проходит асфальтированный автомобильный дорожка, по другой протекает река Самара. На участке ровный рельеф, частная путевая растительность. С двух сторон от участка лесные массивы. Благодаря своему расположению и близости к Ларево можно рассмотреть участок как идеальный для ИЖС-строительства, до 3-х этажей, а также как спортивно-рекреационный объект и для отдыха. Наличие пригодной территории – земель населенных пунктов, является собственностью. Возможна аренда территории данной территории и для не сельскохозяйственных, в том числе для размещения объектов, домов отдыха и санаториев, расположенных непосредственно от предлагаемого участка.

Оставить заявку

Аналоги участков с производственно-складским назначением:

12. <https://kupiземли.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-chelobitevo>

KupiZemli

Плот №4799 Участок 6.27 га под промышленно-складской комплекс, Челобитьево, Мытищинский район

Заявка, обратный звонок

Цели использования

Категория БТИ

Шоссе/Направление

Районы

Добавить участок

Видеокарта участка

Ссылка на

Назначение: Осташковское, Осташковское 3 км, Мытищинский район, район Челобитьево

Категория: БТИ

ИНСН: 1000...

Рекомендуемые цели использования: Промышленно-складской комплекс

Площадь: 6.27

Категория: Осташковское

Адрес:

Кадастровый номер: 50:02:0102004:04 - 001:02:0102004:05 - 00:02:0102004:05

Стоимость: 200 000 000 Р

В районе Челобитьево Мытищинского района, на расстоянии 2.5 км от МКАД, на Осташковскому шоссе, расположен земельный участок общей площадью 6.27 га. Участок состоит из трех смежных участков, кадастровый номер 50:02:0102004:05 - 001:02:0102004:05. В участке хорошая транспортная доступность. Относится к участку под строительство промышленно-складского комплекса.

Категория земель: земли населенных пунктов, БТИ - для строительства и эксплуатации промышленно-складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Ваш телефон:

Описание: (можно вставить изображение)

Оставить заявку

13. <https://kupiземли.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

KupiZemli

Плот №3955 Участок 2.16 га под промышленно-складской комплекс, Солнцево, Москва район

Назначение: Земельный участок 0 кв. Москва район район в Солнцево

Категория: БРМ

Информация об использовании: Промышленно-складской комплекс

Площадь: 19 2.16

Категория: БРМ

Собственность

Кадастровый номер: 77:17:01004:17

Стоимость: 75 000 000 ₽ (-347 223 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

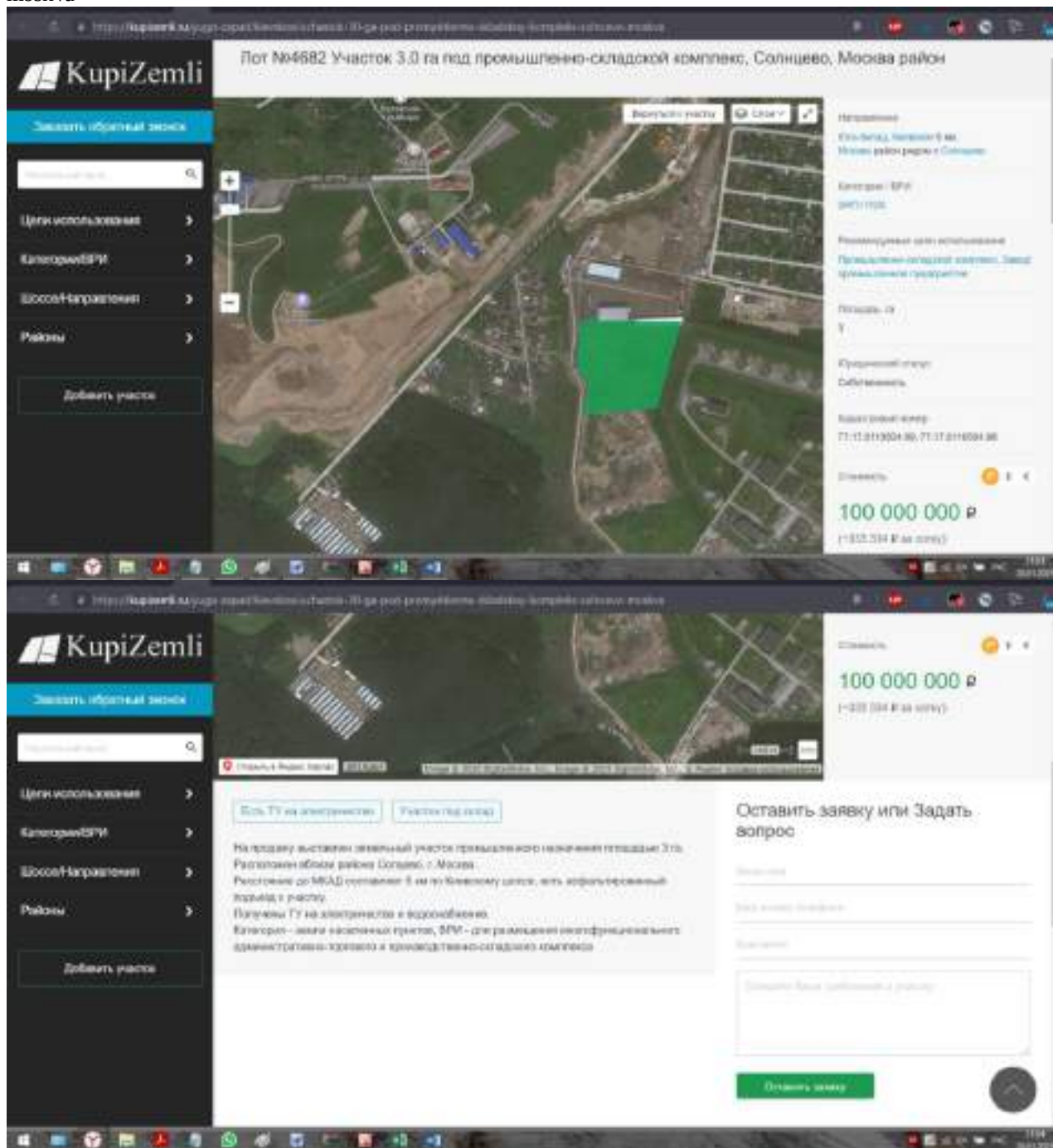
Ваш e-mail (телефон):

Комментарий:

Оставить заявку

В 5 км от МКАД по Киевскому шоссе продается земельный участок площадью 2,16 га. Расположен объект района Солнцево г. Москва. Получены ТУ на подключение к водоснабжению. Участок в собственности. Получен ГТУ. Категория - земли населенных пунктов, БРМ - для размещения многофункционального административно-складского и промышленно-складского комплекса.

14. <https://kupiземли.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>



[illegible]

The image displays two screenshots of the KupiZemli website, which is a platform for buying and selling land plots. The website's interface includes a sidebar on the left with filters for 'Цели использования' (Purpose of use), 'Категории БПМ' (BPM categories), 'Дорога/Направление' (Road/Direction), and 'Районы' (Districts). The main content area shows a map of a plot with a green highlight in the top screenshot and a blue highlight in the bottom screenshot. The top screenshot shows a plot in Kirilovka, Khimki district, with a green highlight. The bottom screenshot shows a plot in Kirilovka, Khimki district, with a blue highlight. The website's header includes the KupiZemli logo and a search bar. The bottom screenshot also shows a form to 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question).

Аналоги для метода попарного сравнения продаж:

Пара №1:

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon>

KupiZemli

Плот №1562 Участок 26.0 га под коттеджный поселок, Ивонино, Одинцовский район

Назначение: Земля населенных пунктов, Земля населенных пунктов, Земля населенных пунктов

Категория: БРП, ЗНУ, ЦЗ

Расположение: вблизи автомобильной дороги, вблизи железной дороги, вблизи реки

Площадь: 26,00 га

26,00 га (площадь земельного участка)

Классификация: Земельный участок

Объект: Земельный участок

Стоимость: 285 894 000 ₽

(+100 000 ₽ за услугу)

Земельный участок под коттеджное строительство Ивонино

Земельный участок в районе Ивонино Одинцовского района в последние время становится более популярным. Наличие четырех полосной трассы Ивонино шоссе имеет развитую дорожную инфраструктуру и обеспечивает доступность объекта транспорта к крупному центру. Предлагаемый участок обладает рядом природных преимуществ: чистый воздух, большое количество зеленых насаждений, обилие водоемов, лесов и рекреационных зон. Местность имеет ровный рельеф, что позволяет строить дома на ровном участке. Участок расположен в окружении живописного ландшафта, на участке частично находится лес. По границе протекает река Островка обеспечивающая прокладку водопровода. Ровный рельеф и красота и живописность данного места позволяют в данном месте проводить качественное строительство. По границам проходит все необходимые инженерные коммуникации. Климатический фактор участка – здесь благоприятно сочетание климатического фактора – обилие солнца, свежий воздух.

Предлагается в продаже земельный участок под коттеджное строительство, расположенный 26,00 га, находящийся в 26 км от МКАД, Можайский район, Одинцовский район. Данный участок окружен густыми лесами, на его территории протекает река Островка, все коммуникации проложены по границе участка. Категория земельного участка – земля населенных пунктов, вид назначения – для сельскохозяйственного использования. Подходит под различные строительные проекты.

Земельный участок в районе Ивонино Одинцовского района в последние время становится более популярным. Наличие четырех полосной трассы Ивонино шоссе имеет развитую дорожную инфраструктуру и обеспечивает доступность объекта транспорта к крупному центру. Предлагаемый участок обладает рядом природных преимуществ: чистый воздух, большое количество зеленых насаждений, обилие водоемов, лесов и рекреационных зон. Местность имеет ровный рельеф, что позволяет строить дома на ровном участке. Участок расположен в окружении живописного ландшафта, на участке частично находится лес. По границе протекает река Островка обеспечивающая прокладку водопровода. Ровный рельеф и красота и живописность данного места позволяют в данном месте проводить качественное строительство. По границам проходит все необходимые инженерные коммуникации. Климатический фактор участка – здесь благоприятно сочетание климатического фактора – обилие солнца, свежий воздух.

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Плот №2173 Участок 36.5 га под коттеджный поселок, Покровское, Одинцовский район

Ваш выбор: 100% / 100%

На карте: Участок 36.5 га, расположенный в 35 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Категория: МПЗ

36.5 га / 520

Рекомендуемые цели использования: Для частного жилого застройки, ИЖС/ИОС

Площадь: 36.5 га

36.5 га (площадь земли не менее 2 га)

Классификация: Земельный участок

Собственность

Стоимость: 468 823 000 Р (+128 449 Р за аренду)

Предлагаем к продаже земельный участок общей площадью 36,06 га, расположенный в 35 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Участок окружен лесным массивом, по границе протекает река Островка, все необходимые инженерные коммуникации проходят по границе. Имеется удобный асфальтированный подъезд, участок без обременений.

Категория предлагаемых земель – земля для сельскохозяйственного использования. Участок находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус – собственность.

Рекомендуется под строительство жилого комплекса.

Земельный участок Можайского сельского поселения, расположенный вблизи населенного пункта городского назначения. Четырехполосная дорога имеет высокую проходимость и обеспечивает прекрасную транспортную доступность к любому месту. Территория этого района сложна из-за большого количества природных ресурсов: здесь есть чистая вода, природные минеральные источники, множество грибов и ягодных кустов. Растут и разнообразные лесные массивы, из них – листовых, березы, и береза, в то время – сосны. Предлагаемый к продаже земельный участок общей площадью 36,06 га, расположенный в 35 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района. Предлагаемый участок окружен лесным массивом, что обеспечивает чистоту свежего воздуха, по его границе протекает река Островка, дачная территория в жаркое лето для и предоставления исключительной рыбалки и отдыха. Благодаря расположению участка с двух сторон к автомобильной асфальтированной дороге местного значения, к данному земельному массиву имеется удобный транспортный подъезд. К участку подведены все необходимые инженерные коммуникации, они проходят по границе. Предлагаемый участок без обременений. Категория предлагаемых земель – земля для сельскохозяйственного использования, находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус – собственность. Участок расположен, исключены все и права собственности, поэтому позволяет строительство на этом участке коттеджного поселка или комплекса.

Оставить заявку

Пара №2:

<https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Поиск участка

Цели использования

Категория БПЗ

Шоссе/Направление

Районы

Добавить участок

Лот №3824 Участок 16.09 га под жилищное строительство, Десятское, Новая Москва район

Направление: Ю. Расстояние: 14 км. Новая Москва район рядом с деревней

Категория: БПЗ

Рекомендуемые цели использования: Физическое строительство (жилищное, производственное, складское, торговое, общественное, культурное, рекреационное, сельскохозяйственное, иное)

Площадь: 16.09 га

Кредитный рейтинг: Собственность

Кадастровый номер: 50:07:0030401.00:0037:0030401-00

Стоимость: 241 350 000 Р

Продается земельный участок общей площадью 16,09 га, расположенный на территории Новой Москвы. Объект находится на расстоянии 16,09 км от МКАД на расстоянии 14 км по Варшавскому шоссе и имеет хорошую транспортную доступность, благодаря чему можно использовать для строительства объектов недвижимости. Реализуемый объект состоит из двух участков, меньший из которых (278 соток) используется для размещения на территории 49 га (200/200). Участок имеет ровный рельеф и граничит с существующей жилой застройкой. Категория земель - земли населенных пунктов, БПЗ - для использования

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя *

Сайт (опционально)

Почта *

Согласен с условиями использования сайта

Папа №3:

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy>

КупиЗемли

Плот №3252 Участок 77.7 га под жилищное строительство, Сухарево, Мытищинский район

Назначение: Земельный участок 21 вид, Мытищинский район, район в Сухарево

Категория: БПЗ, 00/01/02

Рекомендуемые виды использования: Жилищное строительство, включая, но не ограничиваясь, многоквартирные дома, таунхаусы, коттеджи, дачные дома, садовые дома, гаражи, объекты инфраструктуры.

Площадь: 77.7 га

Категория: БПЗ

Состояние: Земельный участок

Кодированный номер: 00-03-00000-74, 00-03-00000-00

Стоимость: 500 000 000 Р (+44 201 Р за сотку)

В 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению располагается в продаже земельный участок под строительство, общей площадью в 77,7 га. Категория - земля населенных пунктов. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами Никитинское и Сухарево, что обеспечивает прекрасную инфраструктуру и легкую доступность. Прохождение автомобильных дорог по территории участка, обеспечивает транспортную доступность. До Дмитровского шоссе (А104) всего 450 м. В непосредственной близости от участка находится река Катуша.

Разработан проект строительства жилого многоквартирного дома (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 в продажу земельный участок под строительство (Сухарево), общей площадью в 77 га. Неправильная форма участка и довольно обширная площадь позволяют разделить на более мелкие участки площадью в 3 га. Категория - земля населенных пунктов, есть возможность изменить категорию земельного участка в БПЗ. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, такими как Никитинское, Никитинское и Сухарево, что обеспечивает прекрасную инфраструктуру и легкую доступность. Прохождение автомобильных дорог по территории участка, обеспечивает транспортную доступность. До Дмитровского шоссе (А104) всего 450 м. В непосредственной близости от участка находится река Катуша. На участке рекомендуется строительство коттеджного поселка, поселка таунхаусов, МЖД, Дмитровское шоссе - один из крупнейших федеральных магистральных объектов. Это направление с каждым годом становится все более перспективным, благодаря развивающейся инфраструктуре и необычайно уникальному ландшафту. Благодаря прекрасной транспортной доступности и хорошей экологии в этом направлении развивается рынок загородных домов, мест отдыха и оздоровления. Наибольшим интересом для покупателей в этом направлении является возможность приобрести участок под строительство. Проект предполагает строительство и эксплуатацию.

Оставить заявку

KupiZemli

Пот №1923 Участок 51.6 га под коттеджный поселок, Малое Ивановское, Мытищинский район

Земельный участок

Назначение: Земля, предназначенная для размещения объектов недвижимости

Категория: IPR

Площадь: 51.6

Цена: 412 800 000 руб.

Земельный участок под ИЖС – Малое Ивановское

Уникальность природного ландшафта и гармоничность с каждым домом инфраструктура Дмитровского направления делают эту землю для семьи перспективной на сегодняшний день. Это объясняется небольшой концентрацией построек здесь, шоссе, транспортной доступностью, великолепной экологией и уникальным ландшафтом. В этом районе расположены популярные спортивные объекты, и на территории участка можно найти клуб и рыболовное место для рыбалки. Поклонники активного отдыха также смогут похвастаться своим участком с прекрасными видами на окрестности, которые в районе неслыханы. В 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, в Мытищинском районе Московской области. Участок находится в окружении лесного массива и в непосредственной близости от Пастовского водохранилища. По одной границе участка проходит инфраструктурная автомобильная дорога, соединяющая его с Дмитровским шоссе и обеспечивающая прекрасную транспортную доступность. Предлагаемый участок граничит с границами населенного пункта Малое Ивановское, и окружен густым лесом. Благодаря ровному рельефу и прекрасному окружению участок подходит под ИЖС, а также объекты рекреации, дача, садик и различные спортивные и оздоровительные объекты. Общая площадь земельного участка 51,60 га, с великолепным видом на природу.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГНС ЕБРН
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(выделены выделены)			
Лист № _____	Выделен № _____	Всего листов выдела № _____	Всего листов выдела № _____
23.07.2018 № 99-10/2018/01435			
Кадастровый номер:		50:15:0006000.06	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0006000	
Дата вступления кадастрового номера:		13.09.2011	
Район присоединенный государственный учетный номер:		район отсутствует	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		67747 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		11941247	
Кадастровый номер (расположения) в границах земельного участка объектов недвижимости:		50:14:0006000.120200	
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:0006000.14	
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении объекта недвижимости в границах территории населенного пункта:			
Государственный регистратор:		ФГНС ЕБРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		МП	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(выделены выделены)	
Лист № _____	Выделен № _____
23.07.2018 № 99-10/2018/01435	
Кадастровый номер:	
50:15:0006000.06	
Кадастровый номер:	Земельный участок
Имя зарегистрированного владельца:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом номере:	Минуски Александр Сергеевич №1017736021738, ООО "БиткоинГарант"
Сведения о том, входит ли объект в состав природного объекта, расположенного в границах земельного участка:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, памятника, объектов:	данных отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данных отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учредилась зона, исключая территорию:	данных отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия
	МП

Риски 1

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости		
Земельный участок		
Лист № _____ Фрагмент 1 Всего листов документа 1 Всего рисунков Всего листов вкладки		
25.07.2016 № 50:15:0000000-56		
Кадастровый номер: 50:15:0000000-56		
Удостоверяющий номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) исключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления выданных в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального жилого здания или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок для земельного участка образован на основании решения об изъятии земельного участка в (или) предоставлении из него объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спор о неиспользовании границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Соблюдение правил:	Сведения актуальны для земельного участка 3.1 отсутствуют	
Подпись владельца:	Михайлова Мария Александровна	
Государственный реестратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование документа	данные	инициалы, фамилия

М П

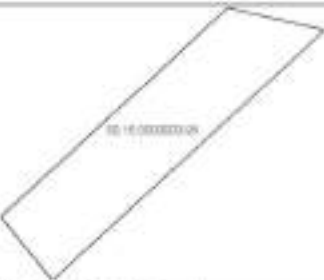
Риски 2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о зарегистрированных правах		
Земельный участок		
Лист № _____ Фрагмент 1 Всего листов документа 1 Всего рисунков Всего листов вкладки		
25.07.2016 № 50:15:0000000-56		
Кадастровый номер: 50:15:0000000-56		
1. Привлечение (право собственности):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Рестор Эстет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000-56-50:015:0020-2 от 11.05.2020.	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Договорное управление, Московская область, г. Балашиха, вид № 50:15:0000000-56. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения, площадь 87 747 кв. м 11.01.2020	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	50:15:0000000-56-50:015:0020-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2013 по 10.11.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Рестор Эстет Менеджмент", ИНН: 7718704159	
наименование государственной регистрации:	Судами договорного управления ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 06.12.2013	
6. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
7. Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
8. Сведения о наложении и снятии ареста зарегистрированного права	данные отсутствуют	
9. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимого для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10. Сведения о включении в государственной регистрации без лицензии участка приватизации или его законного представителя:		
11. Привлечение и сведения о наличии в структуре, но не в долевой собственности о включении государственной регистрации право (привлечения, прекращения права), ограничение право или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
12. Сведения о наличии в структуре, но не в долевой собственности о включении государственной регистрации право (привлечения, прекращения права), ограничение право или обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничивающее право безвозмездного отчуждения, возникшие в силу закона в соответствии с законом.	
II. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, прекращения права на земельный участок на земельный, сельскохозяйственного назначения	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИР
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ	КАДASTR
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Оформление местонахождения земельного участка

Формат 3

Земельный участок			
Согласно кадастровому плану			
Лист № _____	Формат 3	Всего листов документа 3	Всего листов документа 3
РД/Т, 2010 № 00/00000000/01435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000/04	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:_____		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИР	
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ		КАДASTR	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист № 1.1

Земельный участок				
Лист № _____ Формат 3.2 Всего листов документа 3.2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
РДБГ.0010 Лб 00/0020/010791435				
Единственный номер: 50:15:0000000/96				
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона № _____				
Последовательность	Координаты		Сведения о характере точек границ	Среднее квадратичное отклонение координат точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	479668.43	2217866.73	Закрепленные естественные	0.1
2	479634.83	2218017.92	Закрепленные естественные	0.1
3	479643.73	2217992.18	Закрепленные естественные	0.1
4	479641.92	2217977.78	Закрепленные естественные	0.1
5	478743.26	2217933.99	Закрепленные естественные	0.1
6	478829.33	2217885.33	Закрепленные естественные	0.1
7	479668.43	2217866.73	Закрепленные естественные	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись: _____			подпись: _____	
_____			_____	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 1.2

Земельный участок				
Лист № _____ Формат 4 Всего листов документа 4 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
РДБГ.0010 Лб 00/0020/010791435				
Единственный номер: 50:15:0000000/96				
План (чертеж, схема) части земельного участка				
Участковый номер части: 50:15:0000000/96.1				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют				
Текстовые обозначения: _____				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись: _____			подпись: _____	
_____			_____	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 4

Земельный участок:				
(документы не прилагаются)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего листов:	Всего листов выписки:
25.07.2018	№ 89/0828/339/01435			
Единственный номер:		50:15:0000000/04		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0000000/04.2		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности		подпись: _____		
		инициалы, фамилия		

МП:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 4

Земельный участок:				
(документы не прилагаются)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего листов:	Всего листов выписки:
25.07.2018	№ 89/0828/339/01435			
Единственный номер:		50:15:0000000/04		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части 50:15:0000000/04.3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности		подпись: _____		
		инициалы, фамилия		

МП:

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:				
(документы не прилагаются)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего листов:	Всего листов выписки:
25.07.2018	№ 09/0028/039/01435			
Единственный номер:		09-15:000000/06		
План (чертеж, схема) части земельного участка				Уч. номер части <u>50:15:000000/06/0</u>
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности		подпись: _____		
		инициалы, фамилия		

МП

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:				
(документы не прилагаются)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего листов:	Всего листов выписки:
25.07.2018	№ 09/0028/039/01435			
Единственный номер:		09-15:000000/06		
План (чертеж, схема) части земельного участка				Уч. номер части <u>50:15:000000/06/0</u>
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности		подпись: _____		
		инициалы, фамилия		

МП

Рисунки 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:		
Лист № _____ Филиал 4.1 Всего листов документа 4.1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
25.07.2016 № 09:020/2016/01435		
Единственный номер: 50:15:0000000/06		
Участковый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений и/или обременений или ограничений права на объект недвижимости или обременений объекта недвижимости
1	513	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.17.3.2, Соглашение от 09.03.2011
2	601	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 56.15.3.26, Договор от 30.04.17 от 15.02.2015
3	1600	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 56.15.3.27, Договор от 30.04.17 от 15.02.2015
4	513	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 56.15.3.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 378 от 09.08.1995
5	326	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 56.06.3.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50:0210/2016/05801 от 14.09.2016
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕИРН
полное наименование документа		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Рисунки 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:				
Лист № _____ Филиал 4.2 Всего листов документа 4.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
25.07.2016 № 09:020/2016/01435				
Единственный номер: 50:15:0000000/06				
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: АКС-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Пояснение характера записи	Среднее квадратическое отклонение приращений координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478743.26	2117511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2117511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	478017.02	2117820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478046.58	2117915.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478046.5	2117918.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478025.74	2117828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478712.44	2117520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2117530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.95	2117562.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478771.44	2117565.87	данные отсутствуют	0.1
11	478771.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.3	2117520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2117536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2117538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2117550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2117595.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕИРН	
полное наименование документа			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
25.07.2020 № 09-2020/339/20455				
Кадастровый номер		50:15:0006000.06		
Помер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217558.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.79	2217833.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217823.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478869.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
25.07.2020 № 09-2020/339/20455				
Кадастровый номер		50:15:0006000.06		
Помер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217928.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217958.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217598.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:				
документы, подтверждающие				
Лист №	Рисунки 4.1	Всего листов рисунков 4.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
25.07.2018 №	89-08/2018-039/91435			
Кадастровый номер			50:15:0006000/06	
Сведения о характеристике точек границы части (частей) земельного участка				
Участок №				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	478027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478046.58	2217915.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478065.3	2217918.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478025.74	2217828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478712.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.99	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478770.44	2217565.87	данные отсутствуют	0.1
11	478779.99	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2217595.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

МП

Рис. 4.4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:				
Объект недвижимости (наименование): _____				
Лист № _____		Рисунки: <u>8.1</u>	Всего листов рисунков: <u>8.1</u>	Всего рисунков: _____
25.07.2018		М	89-08/2018-039/91435	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:15:0006000/06	
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.48	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478846.65	2217813.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478849.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частей земельного участка нет				
Лист №	Формат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2018	М	09-2020-339791435		
Кадастровый номер		50:15:0060000:06		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат закрепленных точек границей части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
39	478724.96	2217525.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.67	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478790.25	2217590.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478892.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частей земельного участка нет				
Лист №	Формат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2018	М	09-2020-339791435		
Кадастровый номер		50:15:0060000:06		
Сведения о закрепленных точках границей части (частей) земельного участка				
Участок номер части: 1				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат закрепленных точек границей части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
1	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	478917.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478946.58	2217915.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478863.3	2217918.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479025.74	2217828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478712.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.95	2217562.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478770.44	2217565.87	данные отсутствуют	0.1
11	478779.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2217595.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частота и способ замера (м)				
Лист № _____	Решение № 4.2	Всего листов решеия № 4.2	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
25.07.2020 М 09-2020/399/91435				
Кадастровый номер		50:15:0006000.06		
Помер точка	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.79	2217833.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217823.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478869.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частота и способ замера (м)				
Лист № _____	Решение № 4.2	Всего листов решеия № 4.2	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
25.07.2020 М 09-2020/399/91435				
Кадастровый номер		50:15:0006000.06		
Помер точка	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217928.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217958.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217598.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
документ не подписан				
Лист №	Формат 4.1	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2018	№ 09:0202/039:791435			
Кадастровый номер			09:15:000600/06	
Сведения о характеристике точек границы части (частей) земельного участка				
Участок номер точки 4				
Система координат: АКСИ-98, зона 2				
Зона №				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	478027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478946.58	2217515.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478865.3	2217818.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479025.74	2217828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478712.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.99	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478770.44	2217565.87	данные отсутствуют	0.1
11	478779.99	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2217595.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

МП

Рис. 4.4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Частный земельный участок				
Частота обновления информации				
Лист № ____ Раздел № <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u>		Всего разделов/____
25.07.2018		№ 09:0202/039:791435		
Кадастровый номер			09:15:000600/06	
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217558.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.68	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478767.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.48	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.79	2217833.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478846.65	2217813.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478849.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист № _____ Формат: 4.1				
Всего листов раздела: 4.2		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
25.07.2018 № 09:2020/339/791435				
Кадастровый номер:		59:15:0060000/06		
Помор точка	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
39	478724.96	2217925.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.67	2217958.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478790.25	2217590.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478892.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист № _____ Формат: 4.2				
Всего листов раздела: 4.2		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
25.07.2018 № 09:2020/339/791435				
Кадастровый номер:		59:15:0060000/06		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: Y				
Система координат: АКСИ-93, зона I				
Зона № _____				
Помор точка	Координаты, м		Описание закрепления показателей	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
9	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
9	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478017.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478946.58	2217915.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478863.3	2217918.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479025.74	2217828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478712.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478770.44	2217565.87	данные отсутствуют	0.1
16	478779.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478742.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
19	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478716.91	2217595.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист № _____ Раздел № 3		Всего листов раздела № 3 _____		Всего листов выписки _____
25.07.2020 № 09-20/2039/20435				
Кадастровый номер		50:15:0060600.06		
Порядковый номер	Координаты, м		Описание земельных участков	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
точка	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.1
29	478773.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.79	2217833.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217823.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478869.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист № _____ Раздел № 3		Всего листов раздела № 3 _____		Всего листов выписки _____
25.07.2020 № 09-20/2039/20435				
Кадастровый номер		50:15:0060600.06		
Порядковый номер	Координаты, м		Описание земельных участков	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
точка	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217928.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217958.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217598.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

[illegible][illegible]

Nome e cognome _____		Data di nascita _____		Luogo di nascita _____	
Indirizzo completo _____ _____ _____		Città _____		Prov. di _____	
Telefono _____		E-mail _____		Firma _____	
Note _____ _____ _____					

[illegible]

[illegible]

1. **Наименование организации:** ООО "Специализированная компания по оказанию услуг в области строительства"

2. **Адрес:** 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

3. **ИНН:** 50/010/000000

4. **ОГРН:** 1055000000000

5. **Дата составления документа:** 10.10.2017

6. **Наименование объекта:** Объект капитального строительства

7. **Адрес объекта:** 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

8. **Содержание документа:**

8.1. **Наименование объекта:** Объект капитального строительства

8.2. **Адрес объекта:** 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26

8.3. **Содержание документа:**



9. **Подпись:** _____

10. **Подпись:** _____

11. **Подпись:** _____

12. **Подпись:** _____

13. **Подпись:** _____

14. **Подпись:** _____

15. **Подпись:** _____

16. **Подпись:** _____

17. **Подпись:** _____

18. **Подпись:** _____

19. **Подпись:** _____

20. **Подпись:** _____

21. **Подпись:** _____

22. **Подпись:** _____

23. **Подпись:** _____

24. **Подпись:** _____

25. **Подпись:** _____

26. **Подпись:** _____

27. **Подпись:** _____

28. **Подпись:** _____

29. **Подпись:** _____

30. **Подпись:** _____

31. **Подпись:** _____

32. **Подпись:** _____

33. **Подпись:** _____

34. **Подпись:** _____

35. **Подпись:** _____

36. **Подпись:** _____

37. **Подпись:** _____

38. **Подпись:** _____

39. **Подпись:** _____

40. **Подпись:** _____

41. **Подпись:** _____

42. **Подпись:** _____

43. **Подпись:** _____

44. **Подпись:** _____

45. **Подпись:** _____

46. **Подпись:** _____

47. **Подпись:** _____

48. **Подпись:** _____

49. **Подпись:** _____

50. **Подпись:** _____

51. **Подпись:** _____

52. **Подпись:** _____

53. **Подпись:** _____

54. **Подпись:** _____

55. **Подпись:** _____

56. **Подпись:** _____

57. **Подпись:** _____

58. **Подпись:** _____

59. **Подпись:** _____

60. **Подпись:** _____

61. **Подпись:** _____

62. **Подпись:** _____

63. **Подпись:** _____

64. **Подпись:** _____

65. **Подпись:** _____

66. **Подпись:** _____

67. **Подпись:** _____

68. **Подпись:** _____

69. **Подпись:** _____

70. **Подпись:** _____

71. **Подпись:** _____

72. **Подпись:** _____

73. **Подпись:** _____

74. **Подпись:** _____

75. **Подпись:** _____

76. **Подпись:** _____

77. **Подпись:** _____

78. **Подпись:** _____

79. **Подпись:** _____

80. **Подпись:** _____

81. **Подпись:** _____

82. **Подпись:** _____

83. **Подпись:** _____

84. **Подпись:** _____

85. **Подпись:** _____

86. **Подпись:** _____

87. **Подпись:** _____

88. **Подпись:** _____

89. **Подпись:** _____

90. **Подпись:** _____

91. **Подпись:** _____

92. **Подпись:** _____

93. **Подпись:** _____

94. **Подпись:** _____

95. **Подпись:** _____

96. **Подпись:** _____

97. **Подпись:** _____

98. **Подпись:** _____

99. **Подпись:** _____

100. **Подпись:** _____

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

6. Последнее Дополнительное соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, по одному экземпляру каждого из них, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один — для архива, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по территории Московской области.

АИРЕТА, БАЙКОВСКИЕ РЕЗЕРВЫ И ПОЛИТИКА СТРАНЫ

System requirements:

3000 "Donat wrap"
 1 (1000) 4 (1000) 5 (1000) 6 (1000) 7 (1000) 8 (1000) 9 (1000) 10 (1000)
 11 (1000) 12 (1000) 13 (1000) 14 (1000) 15 (1000) 16 (1000) 17 (1000) 18 (1000)
 19 (1000) 20 (1000) 21 (1000) 22 (1000) 23 (1000) 24 (1000) 25 (1000) 26 (1000)
 27 (1000) 28 (1000) 29 (1000) 30 (1000) 31 (1000) 32 (1000) 33 (1000) 34 (1000)
 35 (1000) 36 (1000) 37 (1000) 38 (1000) 39 (1000) 40 (1000) 41 (1000) 42 (1000)
 43 (1000) 44 (1000) 45 (1000) 46 (1000) 47 (1000) 48 (1000) 49 (1000) 50 (1000)
 51 (1000) 52 (1000) 53 (1000) 54 (1000) 55 (1000) 56 (1000) 57 (1000) 58 (1000)
 59 (1000) 60 (1000) 61 (1000) 62 (1000) 63 (1000) 64 (1000) 65 (1000) 66 (1000)
 67 (1000) 68 (1000) 69 (1000) 70 (1000) 71 (1000) 72 (1000) 73 (1000) 74 (1000)
 75 (1000) 76 (1000) 77 (1000) 78 (1000) 79 (1000) 80 (1000) 81 (1000) 82 (1000)
 83 (1000) 84 (1000) 85 (1000) 86 (1000) 87 (1000) 88 (1000) 89 (1000) 90 (1000)
 91 (1000) 92 (1000) 93 (1000) 94 (1000) 95 (1000) 96 (1000) 97 (1000) 98 (1000)
 99 (1000) 100 (1000) 101 (1000) 102 (1000) 103 (1000) 104 (1000) 105 (1000) 106 (1000)
 107 (1000) 108 (1000) 109 (1000) 110 (1000) 111 (1000) 112 (1000) 113 (1000) 114 (1000)
 115 (1000) 116 (1000) 117 (1000) 118 (1000) 119 (1000) 120 (1000) 121 (1000) 122 (1000)
 123 (1000) 124 (1000) 125 (1000) 126 (1000) 127 (1000) 128 (1000) 129 (1000) 130 (1000)
 131 (1000) 132 (1000) 133 (1000) 134 (1000) 135 (1000) 136 (1000) 137 (1000) 138 (1000)
 139 (1000) 140 (1000) 141 (1000) 142 (1000) 143 (1000) 144 (1000) 145 (1000) 146 (1000)
 147 (1000) 148 (1000) 149 (1000) 150 (1000) 151 (1000) 152 (1000) 153 (1000) 154 (1000)
 155 (1000) 156 (1000) 157 (1000) 158 (1000) 159 (1000) 160 (1000) 161 (1000) 162 (1000)
 163 (1000) 164 (1000) 165 (1000) 166 (1000) 167 (1000) 168 (1000) 169 (1000) 170 (1000)
 171 (1000) 172 (1000) 173 (1000) 174 (1000) 175 (1000) 176 (1000) 177 (1000) 178 (1000)
 179 (1000) 180 (1000) 181 (1000) 182 (1000) 183 (1000) 184 (1000) 185 (1000) 186 (1000)
 187 (1000) 188 (1000) 189 (1000) 190 (1000) 191 (1000) 192 (1000) 193 (1000) 194 (1000)
 195 (1000) 196 (1000) 197 (1000) 198 (1000) 199 (1000) 200 (1000) 201 (1000) 202 (1000)
 203 (1000) 204 (1000) 205 (1000) 206 (1000) 207 (1000) 208 (1000) 209 (1000) 210 (1000)
 211 (1000) 212 (1000) 213 (1000) 214 (1000) 215 (1000) 216 (1000) 217 (1000) 218 (1000)
 219 (1000) 220 (1000) 221 (1000) 222 (1000) 223 (1000) 224 (1000) 225 (1000) 226 (1000)
 227 (1000) 228 (1000) 229 (1000) 230 (1000) 231 (1000) 232 (1000) 233 (1000) 234 (1000)
 235 (1000) 236 (1000) 237 (1000) 238 (1000) 239 (1000) 240 (1000) 241 (1000) 242 (1000)
 243 (1000) 244 (1000) 245 (1000) 246 (1000) 247 (1000) 248 (1000) 249 (1000) 250 (1000)
 251 (1000) 252 (1000) 253 (1000) 254 (1000) 255 (1000) 256 (1000) 257 (1000) 258 (1000)
 259 (1000) 260 (1000) 261 (1000) 262 (1000) 263 (1000) 264 (1000) 265 (1000) 266 (1000)
 267 (1000) 268 (1000) 269 (1000) 270 (1000) 271 (1000) 272 (1000) 273 (1000) 274 (1000)
 275 (1000) 276 (1000) 277 (1000) 278 (1000) 279 (1000) 280 (1000) 281 (1000) 282 (1000)
 283 (1000) 284 (1000) 285 (1000) 286 (1000) 287 (1000) 288 (1000) 289 (1000) 290 (1000)
 291 (1000) 292 (1000) 293 (1000) 294 (1000) 295 (1000) 296 (1000) 297 (1000) 298 (1000)
 299 (1000) 300 (1000) 301 (1000) 302 (1000) 303 (1000) 304 (1000) 305 (1000) 306 (1000)
 307 (1000) 308 (1000) 309 (1000) 310 (1000) 311 (1000) 312 (1000) 313 (1000) 314 (1000)
 315 (1000) 316 (1000) 317 (1000) 318 (1000) 319 (1000) 320 (1000) 321 (1000) 322 (1000)
 323 (1000) 324 (1000) 325 (1000) 326 (1000) 327 (1000) 328 (1000) 329 (1000) 330 (1000)
 331 (1000) 332 (1000) 333 (1000) 334 (1000) 335 (1000) 336 (1000) 337 (1000) 338 (1000)
 339 (1000) 340 (1000) 341 (1000) 342 (1000) 343 (1000) 344 (1000) 345 (1000) 346 (1000)
 347 (1000) 348 (1000) 349 (1000) 350 (1000) 351 (1000) 352 (1000) 353 (1000) 354 (1000)
 355 (1000) 356 (1000) 357 (1000) 358 (1000) 359 (1000) 360 (1000) 361 (1000) 362 (1000)
 363 (1000) 364 (1000) 365 (1000) 366 (1000) 367 (1000) 368 (1000) 369 (1000) 370 (1000)
 371 (1000) 372 (1000) 373 (1000) 374 (1000) 375 (1000) 376 (1000) 377 (1000) 378 (1000)
 379 (1000) 380 (1000) 381 (1000) 382 (1000) 383 (1000) 384 (1000) 385 (1000) 386 (1000)
 387 (1000) 388 (1000) 389 (1000) 390 (1000) 391 (1000) 392 (1000) 393 (1000) 394 (1000)
 395 (1000) 396 (1000) 397 (1000) 398 (1000) 399 (1000) 400 (1000) 401

(continued on next page)

ООО «Питтсбург-газпром»
Юридический адрес:
125042, Москва, Земляной вал, 28/29,
4-й этаж
ИНН 770314074,
КПП 770301001,
ОГРН 105770047042
тел. 4932211/11031104-06
E-mail: DDO@GASRUSSIA.NC.NC.NC
С/Б.С. 84825229
С/Б.С. 10400000000079



© 2000 Blackwell Science Ltd

©1998 EEPH

Source: <http://www.fishbase.org>. Accessed 2010-09-20.

Problem 1

Підписки на Єдиний державний реєстр нерухомості об'єкту нерухомості
Спеціальна характеристика об'єкта нерухомості

На основании запроса от 24.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.09.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Тональный участок		
Дата окончания срока аренды		
Лист № ____ Фolia № ____	Всего листов в документе: ____	Всего расходов: ____
30.09.2019 № 00/0018/2019/1400		Всего листов в документе: ____
Кадастровый номер:		50:15:000000:051032
Номер кадастрового квартала: 50:15:000000		
Дата вступления кадастрового номера		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		
Адрес:		
Площадь:		
Кадастровая стоимость, руб.:		
Кадастровые номера (наименования) в пределах земельного участка объектов недвижимости:		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор		ФГИС ИТН
наименование должности	подпись	подпись, фамилия

M.D.

MLH

M.D.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Листов 2

Лексический учет:			
(подпись и печать)			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов документа № _____	Всего разделов: _____
06.09.2019 № 001/018/2019/1749			
Единственный номер:		50:15:0000000:151032	
1. Привлечение (привлечен):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (ООО) управляемый Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергетик-Мост-Минск"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.1. Доля в собственности, № 50:15:0000000:151032-50:015/2018-8 от 07.05.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Архив, вид объекта:	
дата государственной регистрации:		07.02.2018	
номер государственной регистрации:		50:15:0000000:151032-50:015/2018-4	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.10.2015 по 31.12.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ПатейКоридор", ИНН: 7702540034	
основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренда) от 01.08.2015	
3.1.2. дата государственной регистрации:		Договором аренды управляемое, ул. Московская, р-н Басманный, г. Москва, кв. № 50:15:0000000:151032, земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь: 160 902 кв. м	
номер государственной регистрации:		07.02.2018	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.02.2018 по 01.11.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергетик-Мост-Минск", ИНН: 7702540194	
основание государственной регистрации:		Договор депозитарного управления от 16.02.2018	
6. Доля участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
7. Заявленные и судебные иски и требования:		данные отсутствуют	
8. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
9. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
10. Сведения о возможности государственной регистрации без согласия участника привлекенного или его законного представителя:			
11. Привлечение и введение в действие постановления, по которому отменено заявление о привлечении государственной регистрации права (субаренда, аренда права), ограничение прав и обременение объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
12. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, привлекенных прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, аренды:		данные отсутствуют	
13. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
подпись и печать должностного лица:		04.09.2019	подпись, печать

МП

Рисунг 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(карточка-выписка из)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
26.09.2019 № 09:10:00706117458			
Кадастровый номер:		50:15:0060000:151032	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Рисунг 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельных участков

Земельный участок:							
(карточка-выписка из)							
Лист № _____	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: _____		Всего листов выписки: _____		
26.09.2019 № 09:10:00706117458							
Кадастровый номер:				50:15:0060000:151032			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер по	Номер точки	Длина отрезка угла	Длина отрезка продолжения, м	Описание территории на участке	Кадастровый номер соседних участков	Ссылки на карты прилегающих земельных участков	
кратчайшие расстояния							
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	8			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
14	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			
М.П.							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
идентификация земельного участка				
Лист №	Рядов 3.1	Всего листов рядов 3.1	Всего рядов	Всего листов выписки
26.09.2019	№ 09/0049/2019/17498			
Кадастровый номер:			09-18-0080000-011032	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Дликативный угол	Сервисным дремание, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе прилегающей земельный земельный участок
в соответствии с рисунком						
1	2	3	4	5	6	7
16	18	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕПН	
полное наименование должности					подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист № 1

Земельный участок			
идентификация земельного участка			
Лист №	Выписка 1.1	Всего листов выписки 1.1	Всего выписок
26.09.2019	№ 00/0019/2019/17400		
Кадастровый номер:		50:15:0090000:011032	

Сведения о местоположении границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дополнительный угол	Среднее арифметическое продолжение, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе прилегающей территории земельного участка
	внутри	снаружи					
1	2	3	4	5	6	7	8
11	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	21	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист № 2

Земельный участок			
идентификация земельного участка			
Лист №	Выписка 1.2	Всего листов выписки 1.2	Всего выписок
26.09.2019	№ 00/0019/2019/17400		
Кадастровый номер:		50:15:0090000:011032	

Сведения о координатах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-93, зона 1				
Схема №				
Номер точки	Координаты		Описание территории на местности	Среднее квадратичное отклонение координат зарегистрированных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466855.84	2215884.18	данные отсутствуют	0.1
2	467878.52	2216228.38	данные отсутствуют	0.1
3	467878.54	2216229.6	данные отсутствуют	0.1
4	467878.54	2216228.64	данные отсутствуют	0.1
5	467934.85	2216328.25	данные отсутствуют	0.1
6	468011.1	2216347.45	данные отсутствуют	0.1
7	468028.35	2216336.28	данные отсутствуют	0.1
8	468058.85	2216216.8	данные отсутствуют	0.1
9	468082.45	2216283.58	данные отсутствуют	0.1
10	468131.39	2216188.55	данные отсутствуют	0.1
11	468232.58	2216096.5	данные отсутствуют	0.1
12	468267	2216125.45	данные отсутствуют	0.1
13	468284.58	2216188.45	данные отсутствуют	0.1
14	468363.26	2216037.27	данные отсутствуют	0.1
15	468372.84	2216044.47	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 3.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(для объектов общего назначения)				
Лист №	Филиал 1.1	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов записей
26.09.2019	№ 09/0019/2019/17400			
Кодированный номер:			09-13-0000000/01002	
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
i	1	2	4	5
16	466188.34	2216025.45	данные отсутствуют	0.1
17	466199.74	2216013.8	данные отсутствуют	0.1
18	466189.49	2216032.87	данные отсутствуют	0.1
19	466429.83	2216033.84	данные отсутствуют	0.1
20	466469.33	2215976.25	данные отсутствуют	0.1
21	466561.2	2215965.75	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215927.63	данные отсутствуют	0.1
23	466434.35	2215839.64	данные отсутствуют	0.1
24	466421.67	2215785.51	данные отсутствуют	0.1
25	466391.93	2215769.37	данные отсутствуют	0.1
26	466371.19	2215747.72	данные отсутствуют	0.1
27	466343.69	2215756.78	данные отсутствуют	0.1
28	466239.32	2215628.68	данные отсутствуют	0.1
29	466199.36	2215632.31	данные отсутствуют	0.1
30	466125.68	2215683.52	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		
М.П.				

Рисунок 3.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(для объектов общего назначения)				
Лист №	Филиал 1.1	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов	Всего листов записей
26.09.2019	№ 09/0019/2019/17400			
Кодированный номер:			09-13-0000000/01002	
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
i	1	2	4	5
31	466085.34	2215828.18	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215829.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.47	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466467.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		
М.П.				

Рисунки 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(подписано владельцем)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019 № 09/0019/2019/17499				
Единственный номер		50:15:0000000:151832		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части 50:15:0000000:151832/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Рисунки 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(подписано владельцем)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019 № 09/0019/2019/17499				
Единственный номер		50:15:0000000:151832		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части 50:15:0000000:151832/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рис. № 4

Земельный участок:			
(подписать и заверить)			
Лист № _____	Листов: 4	Всего листов документа 4	Всего листов: _____
26.09.2019 № 09/0019/2019/017499		Всего листов выписки: _____	
Единственный номер:		50:15:0060000:01832	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0060000:01832/3	
			
Масштаб: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рис. № 4.1

Земельный участок:		
(подписать и заверить)		
Лист № _____	Листов: 4.1	Всего листов документа 4.1
26.09.2019 № 09/0019/2019/017499		Всего листов выписки: _____
Единственный номер:		50:15:0060000:01832
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений, установленных или ограниченных правом на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
1	12105	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.482. Постановление "О порядке установления изъятых для государственных нужд земель государственного хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах границ зон" № 160-от 24.02.2009
2	1389	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.15. Постановление "Об утверждении правил изъятых для государственных нужд земель государственного хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах границ зон" № 160-от 24.02.2009
3	12105	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.385. Постановление "О порядке установления изъятых для государственных нужд земель государственного хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах границ зон" № 160-от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Питання про Кримське державне управління підпорядкованості об'єкту нерухомості
Складання в частині землекористування участю

Земельный участок:				
документы не прилагаются				
Лист № _____	Формат: 4:3	Всего листов документа: 4:3 - _____	Всего разделов: _____	Всего листов копий: _____
26.09.2019 № 09/0049/2019/07408				
Кадастровый номер:			09-15/0060600/01002	
Сведения о характере точки границей части (частей) земельного участка				
Учтовый номер точки: 1				
Система координат: МСК-99, зона 2				
Всего № _____				
Номер точки	Координаты, м		Пояснение определения координатности	Среднее квадратическое отклонение (средняя величина отклонения) характерной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	466473.64	1119837.03	данные отсутствуют	0.1
12	466473.64	1119837.03	данные отсутствуют	0.1
13	466474.35	1119819.66	данные отсутствуют	0.1
14	466474.35	1119819.66	данные отсутствуют	0.1
15	466476.33	1119826.66	данные отсутствуют	0.1
16	466476.33	1119826.66	данные отсутствуют	0.1
17	466476.16	1119832.14	данные отсутствуют	0.1
18	466476.16	1119832.14	данные отсутствуют	0.1
19	466095.14	1119890.15	данные отсутствуют	0.1
20	466095.76	1119825.67	данные отсутствуют	0.1
21	466095.76	1119825.67	данные отсутствуют	0.1
22	466079.57	1119823.78	данные отсутствуют	0.1
23	466079.57	1119823.78	данные отсутствуют	0.1
24	466079.28	1119825.86	данные отсутствуют	0.1
25	466079.28	1119825.86	данные отсутствуют	0.1
26	466079.11	1119832.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистрационный номер:			ЕДНН	ФГИС ЕДНН
полное наименование документа			код документа	наименование, формат

Публикация в Единого государственного реестра недвижимости *об* области недвижимости
Сведения в части земельных участков

Земельный участок				
Код участка (по кадастровому плану)				
Лист № _____ Раздел № <u>4.3</u>		Всего листов раздела <u>4.3</u>		Всего листов выписки _____
28.05.2019 М 89-2019/206117488				
Кадастровый номер		50:15:0006000:151032		
Поме- рочка	Координаты, м		Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы участка земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	5215812.55	данные отсутствуют	0.3
36	466371.35	5215814.44	данные отсутствуют	0.3
36	466371.33	5215814.44	данные отсутствуют	0.3
37	466367.62	5215813.38	данные отсутствуют	0.3
37	466367.62	5215812.38	данные отсутствуют	0.3
38	466260.11	5215805.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466103.90	5215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466103.90	5215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.8	5215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.05	5215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	5215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466490.64	5215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466490.64	5215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466461.88	5215806.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466461.68	5215806.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	5215803.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.12	5215803.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕПРН	
полное наименование документа			взаимодействие	наименование, фамилия
МП				

Рис. № 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частей земельного участка нет				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
26.09.2019	М	09/2019/260117488		
Кадастровый номер		50:15:0060000:01032		
Помар точка	Координаты, м		Описание характерных полюсов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	2215880.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.70	2215904.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.60	2215906.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	2215965.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.60	2215996.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216032.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		М.П.		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Частей земельного участка нет				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
26.09.2019	М	09/2019/260117488		
Кадастровый номер		50:15:0060000:01032		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участок № 1				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Помар точка	Координаты, м		Описание характерных полюсов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	466473.64	2215837.83	данные отсутствуют	0.1
12	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
13	466474.37	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
14	466454.37	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
15	466216.43	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
16	466216.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
17	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
18	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
19	466069.14	2215880.13	данные отсутствуют	0.1
20	466067.76	2215825.87	данные отсутствуют	0.1
21	466067.76	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
22	466073.57	2215826.78	данные отсутствуют	0.1
23	466073.57	2215823.76	данные отсутствуют	0.1
24	466073.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
25	466073.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
26	466073.13	2215843.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр недвижимости		М.П.		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 4.1

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
28.05.2019	М	09.2019/286117488		
Кадастровый номер			59:15:006060:151632	
Порядок точка	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	1215813.33	данные отсутствуют	0.1
36	466371.35	1215814.44	данные отсутствуют	0.1
38	466371.33	1215814.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	1215813.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	1215813.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	1215803.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	1215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	1215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	1215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.09	1215813.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.09	1215813.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466400.64	1215816.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466400.64	1215816.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	1215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	1215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	1215807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	1215807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕПРН	
подпись			подпись	
подпись			подпись	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 4.1

Земельный участок				
Частка (или несколько частей)				
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов	Всего листов
28.05.2019	М	09.2019/286117488		
Кадастровый номер			59:15:006060:151632	
Порядок точка	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	1215880.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	1215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.71	1215894.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.62	1215900.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	1215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	1215965.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	1215996.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466378.8	1216015.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	1216013.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	1215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	1215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	1215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	1215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕПРН	
подпись			подпись	
подпись			подпись	

МП

Рис. 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
документ недействителен				
Лист №	Выписка 4.3	Всего листов выписки 4.3 -	Всего листов	Всего листов выписки
26.09.2019	№ 09:0819/2019/17488			
Кадастровый номер			09:15:0006000:01032	
Сведения о характеристике точки границы части (частей) земельного участка				
Участок номер точки 3				
Система координат: АКСИ-98, зона I				
Зона №				
Порядок точки	Координаты, м		Описание характерных объектов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	466473.64	1115837.93	данные отсутствуют	0.1
12	466473.64	1115837.93	данные отсутствуют	0.1
13	466474.37	1115819.64	данные отсутствуют	0.1
23	466454.37	1115819.64	данные отсутствуют	0.1
18	466216.13	1115828.66	данные отсутствуют	0.1
28	466216.32	1115828.66	данные отсутствуют	0.1
19	466188.16	1115831.14	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	1115831.14	данные отсутствуют	0.1
31	466099.14	1115830.13	данные отсутствуют	0.1
32	466067.78	1115825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466067.78	1115825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466073.57	1115823.78	данные отсутствуют	0.1
33	466073.57	1115823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466073.28	1115825.34	данные отсутствуют	0.1
34	466073.28	1115825.34	данные отсутствуют	0.1
35	466079.13	1115843.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

МП

Рис. 4.4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Частный земельный участок				
Частный земельный участок				
Лист № _____ Выписка 4.3		Всего листов выписки 4.3 _____		Всего листов выписки _____
26.09.2019		№ 09:2019/206117488		
Кадастровый номер:			09:15:0006000:151032	
Порядок точки	Координаты, м		Описание характерных объектов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	1115832.37	данные отсутствуют	0.1
36	466371.35	1115814.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	1115814.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	1115843.08	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	1115832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	1115803.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.36	1115848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.68	1115848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466181.9	1115848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.09	1115853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.05	1115853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466400.64	1115856.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466409.64	1115856.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	1115806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	1115806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466572.14	1115807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466572.14	1115807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Павлова из Единого государственного реестра недвижимости *об*-области недвижимости
Сведения о частях земельной угодий

Земельный участок					
(для объектов недвижимости)					
Лист № _____ Раздел <u>4.3</u>		Всего листов раздела <u>4.3</u>		Всего листов выписки _____	
28.05.2019 М 89-2019/206117488					
Кадастровый номер				50:15:006060:151632	
Поме- р точка	Координаты, м		Описание изъятия или местоположения	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границы участка земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
45	466102.58	3215886.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	466056.84	3215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
47	466056.70	3215904.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	466051.63	3215906.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	466093.18	3215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	466285.64	3215965.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	466351.66	3215996.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
52	466376.8	3216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
53	466379.88	3216032.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
54	466354.16	3215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
55	466287.25	3215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
56	466260.12	3215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
57	466191.89	3215842.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИУН		
полное наименование документа			квартал		наименование филиала

MLT

© 2015 Pearson Education, Inc.

DECEMBER
1999

Abstracts of Papers, 1. Experiments

Данные некоммерческого партнерства «Волны юмора» зарегистрировано адрес: 430031, г. Самара, пер. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 20.06.2010 года ИФНС России по г. Самара за № 16-01-0090345, ИНН 1607003045, ОГРН 1057740090345, что подтверждено данными государственной регистрации 1057740090345, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0264546678, выданное в документе «Зарегистрировано», в книге Протоколах решения Арбитража Волжского бассейна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[illegible]

Vaccination: 11/19/2011 1

1.1. Архитектор передает за плату во временное пользование, а Архитектор принимает

[illegible]

— закладной участок общей площадью 337 797 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для жилищно-коммунального назначения, кадастровый номер 50:15:0030000:185, адрес: Община: Московская область, Балашихинский район, промышленный район.

Арбитражно 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 от 11 июля 2014 года записана запись регистрации № 50:15:00704:201431.

— земельный участок общей площадью 42,107 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, назначение — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:08:0103010:001, расположенный в Московской области, Балашихинский район, город Балашиха, Артектическое на праве собственности на основании соглашения об отчуждении от 27.06.2013 г. с ООО «Евро-Агро-Сервис» (ИНН 50-08-0103010, ОГРН 1045008010301) и с даты 11 июля 2014 года.

— фактический участник общей тенденции 20 527 кв. м. — категория земель: — земли населенных пунктов, используемые для сельскохозяйственного производства, категория земель: 05-01-0070102-17, адрес: Область Московская, Балашихинский район, пригородный массив Артемовский на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, 0 кв. м. Бюджетное государственное учреждение «Центр развития туризма и туризма и спорта» с 11 июля 2014 года земельный участок зарегистрирован № 50-50-1/07-01/2014-158.

— земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, назначение — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер — 50:05:0080302:016, адрес: Область Московская, район Рузский, городское поселение Рузское, д. Архангельское на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, с чем в Едином государственном реестре недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости государственного кадастра недвижимости № 50:05:0080302:016-2014/004-2014-025.

[illegible]

Договорные соглашения № 1
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«05» сентября 2017 года

Данное **инвентаризационное партнерство «Юный шир»** юридический адрес: 141900, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 20.06.2010 года ЮННС России по г. Балашиха на основании государственной регистрации номером 105774009343, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданное в качестве заявителя, в лице Председателя правления Ассоциации Волонтеры Вексласвета, действующего на основании Устава, одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитбайКвадрат» (зарегистрировано Минюстом Российской Федерации на основании свидетельства о государственной регистрации номером 105774009343, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданное Минюстом Российской Федерации на основании свидетельства о государственной регистрации номер 105774009343, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданное в качестве заявителя, в лице Председателя правления Ассоциации Волонтеры Вексласвета, действующего на основании Устава, одной стороны, и

1. Стороны договорились заключить п. 1.2. Договора и сформулировать решение:
п. 1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору устанавливается на «31» декабря 2024 года (включительно)

2. Настоящее Договорное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Все свои действия, что не предусмотрено настоящим Договорным соглашением, стороны реализуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Договорное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для архива государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Адресант:
ДПН «Новый мир»
ИНН 50/01078418, КПП 50/01/0601,
ОГРН 1105001003095

Место нахождения: 141900, Балашихинский
р-он, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21

Банковские реквизиты:

Сбербанк России ПАО г. Москва

р/с: 40703810428260001527

к/с: 30101810400000000225

ИНН: 50/01078418

Председатель Правления

(подпись В.В.)

Адресант:
ООО «ПитбайКвадрат»
Место нахождения: 123022, Москва,
Землеустроительное шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540354, КПП 770301001,
ОГРН 105774009343

Банковские реквизиты:

Сбербанк России ПАО г. Москва;

р/с: 40702810518050108698

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Генеральный директор

(подпись)

М.В. Матушкин



**Соглашение о залоге стороны
к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г.**

г. Москва

№ 21-1/010-Д 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (далее по тексту – Общество) на основании полномочий по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 01.08.2012 г. № 21-1/0018/18, предоставленных Федеральной службой по финансовым рынкам (Д.У. ЗИИФ) на основании «Секьюритизационный» (Правила доверительного управления ЗИИФ) инвестиционной «Секьюритизационный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года № 22711, именуемое в дальнейшем «Новый арктический», в лице Министра Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверяемой 20.11.2018 года Генеральным Ф.Ю., именуемое в дальнейшем «Арктический», в лице Пресс-атташе Пресс-атташе Владимир Владимирович, действующего на основании Устава, со одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал», именуемое в дальнейшем «Арктикатор», в лице Генерального директора Маргулова Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны.

составили именные Стороны, заключив настоящее Соглашение о залоге стороны (далее – «Соглашение») в Договор аренды земельного участка от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществлением «Я» мая 2018 года государственной регистрации перехода от Арктикатора к Новому арктическому права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0030000-15:032, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, к/п. Арктикатором по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арктическому.

2. Подписавшие настоящее Соглашение Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арктикатора в Арктикатор. Оформление остальных актов приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арктикатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, Новому арктическому, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что посредством полученной арендной платы или аналогов платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арктическому права собственности на земельный участок, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арктикатора не возникает. Настоящим Арктикатор подтверждает, что знает и в том, что Новый арктический, являющийся на общей основе инвестиционной и является плателем НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арктикатора денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арктическому права собственности на земельный участок, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арктикатор обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арктикатора.

7. Настоящим Арктикатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не имеет и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Зарплатного паевого инвестиционного фонда инвестиционной «Секьюритизационный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения

Арктикатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент», основным и преобладающим собственником земельного участка, а также и членом Общества ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяется свои действия на все Стороны, входящие в 3 (Три) экземпляра, по одному – для каждой из Сторон. Два экземпляра копий и один оригинал хранятся в архиве Арктикатора.

Адрес в банковские реквизиты Сторон

Новый Арктический:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (далее по тексту – Общество) на основании полномочий по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 01.08.2012 г. № 21-1/0018/18, предоставленных Федеральной службой по финансовым рынкам (Д.У. ЗИИФ) на основании «Секьюритизационный» (Правила доверительного управления ЗИИФ) инвестиционной «Секьюритизационный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года № 22711, именуемое в дальнейшем «Новый арктический», в лице Министра Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверяемой 20.11.2018 года Генеральным Ф.Ю., именуемое в дальнейшем «Арктический», в лице Пресс-атташе Пресс-атташе Владимир Владимирович, действующего на основании Устава, со одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал», именуемое в дальнейшем «Арктикатор», в лице Генерального директора Маргулова Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны.

Договор:

Денежные инвестиции «Новый арктический» в 2010 году в соответствии с государственным регистрационным номером 110501001000985. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (далее по тексту – «Новый арктический») в соответствии с государственным регистрационным номером 1105714609943, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 06644678, выданным Министерством юстиции Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Новый арктический», в лице Министра Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверяемой 20.11.2018 года Генеральным Ф.Ю., именуемое в дальнейшем «Арктический», в лице Пресс-атташе Пресс-атташе Владимир Владимирович, действующего на основании Устава, со одной стороны,

Менеджер:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал» (далее по тексту – «Арктикатор») в соответствии с государственным регистрационным номером 1105714609943, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 06644678, выданным Министерством юстиции Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Новый арктический», в лице Министра Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверяемой 20.11.2018 года Генеральным Ф.Ю., именуемое в дальнейшем «Арктический», в лице Пресс-атташе Пресс-атташе Владимир Владимирович, действующего на основании Устава, со одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -220121-02
от 22 января 2021 года

ООО «Центр оценки инвестиций»

Настоящим сообщаем, что к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015, по которому сдаётся в аренду земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0000000:151032, соглашение о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключалось 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 14.08.2015г. № 14.08/2-О.

Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 действует в настоящее время.
Арендодатель – ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»



Р.Д. Марусяк


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 20 мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/047/2013-324

Регистратор

Селищева Е. Ф.
М.П.



50-АДН 946632

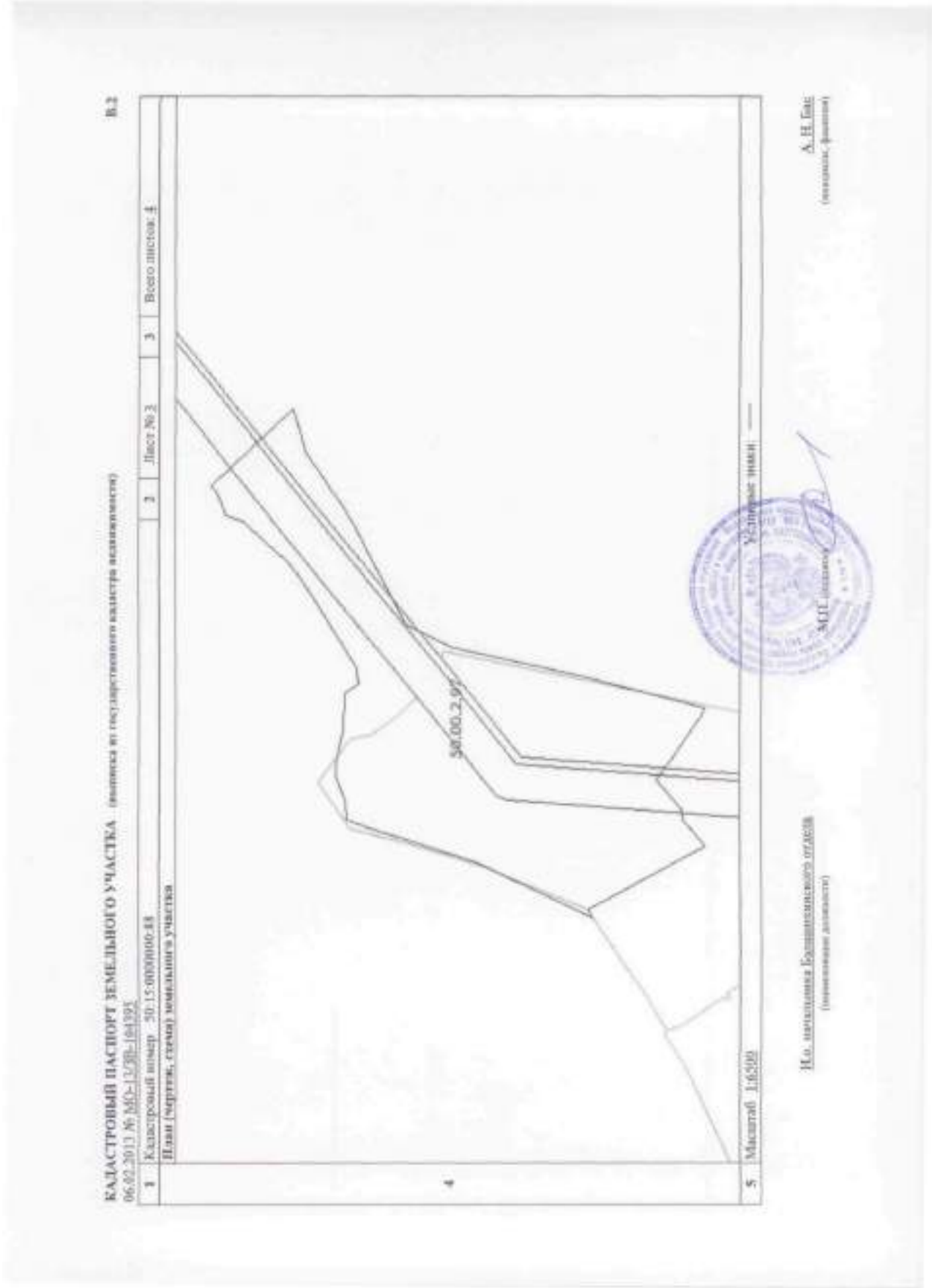
Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Селищева Е. Ф.





В.З.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104195

1

Кадастровый номер 50:15:0060000:01

2

Лист № 4

3

Всего листов 4

4

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика	Аренд	Дела, в пользу которых установлены обременения
1	—	м²			Общество с ограниченной ответственностью "ПетальКартал"

И.О. печатника Балтийского отдела
(подпись и должность)

М.П. (подпись)

А.Н. Бад
(подпись, фамилия)

ПОЛУЧЕНО
27.08.2013

«01» март 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Витый Квартал» (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве +26) и/или 2005 году, на основании государственного регистрационного номера 105-46043943, или номером в Едином государственном реестре юридических лиц, зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве +26) и/или 2005 году, место нахождения: 123022, г. Москва, Исторические места, д. 28, стр. 9, ИНН "735-00034, КПП "0501001, р/с 40702810338050100696 в ЦБ РФ (БАНК РОССИИ, г. Москва, Международный № 5 № 98) г. Москва, с/с 30101810400000000225, БИК 004525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горюнова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

I. PIRELMIET DOĞRUCUĞA

земельный участок общей площадью 130689 кв.м, категории 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 № 154917, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арбитражный подтверждает, что Обществу никому не продан, не подарен, не заложен, не является предметом злора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитут 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.



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;
- сохранить 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 Агрофирма «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;

ИНН 5001000588, КПП 500101001,

ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,

р/с: 40702810838340100693,

к/с: 30101810400000000225,

БИК: 044525225

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-Рощинское ОСБ №7981 г.

Москва,

р/с: 40702810538050108696

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225



/Б.А. Дидорук/

Генеральный директор

/А.Г. Горюнов/



Федеральный служебный документ
государственной регистрации, кадастра и картографии
Московской области
Код документа: 50
Дата документа: 26.08.2013
Подпись: [подпись]

**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. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал» (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 серии 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, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договоре аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50:50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не продаваемым, 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:
<u>ЗАО Агрофирма «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; Марьинородинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор  /Г. Горанов/



«земля/counterpart»
 ООО «УК «Everest Asset Management»
 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. № 21-000-1-00578, 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» (Приним доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Еадошиновой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая»,
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон I Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдожиновой М.И., зарегистрированной в Едином государственном реестре № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Восточное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



Handwritten signatures and initials.


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: Владелец 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: земля населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

Регистратор

Сокур М. Н.



50-АДК 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.

Секретарь



Формула федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(инвентаризация кадастрового участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписан из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МК-13/ЗБ-337141

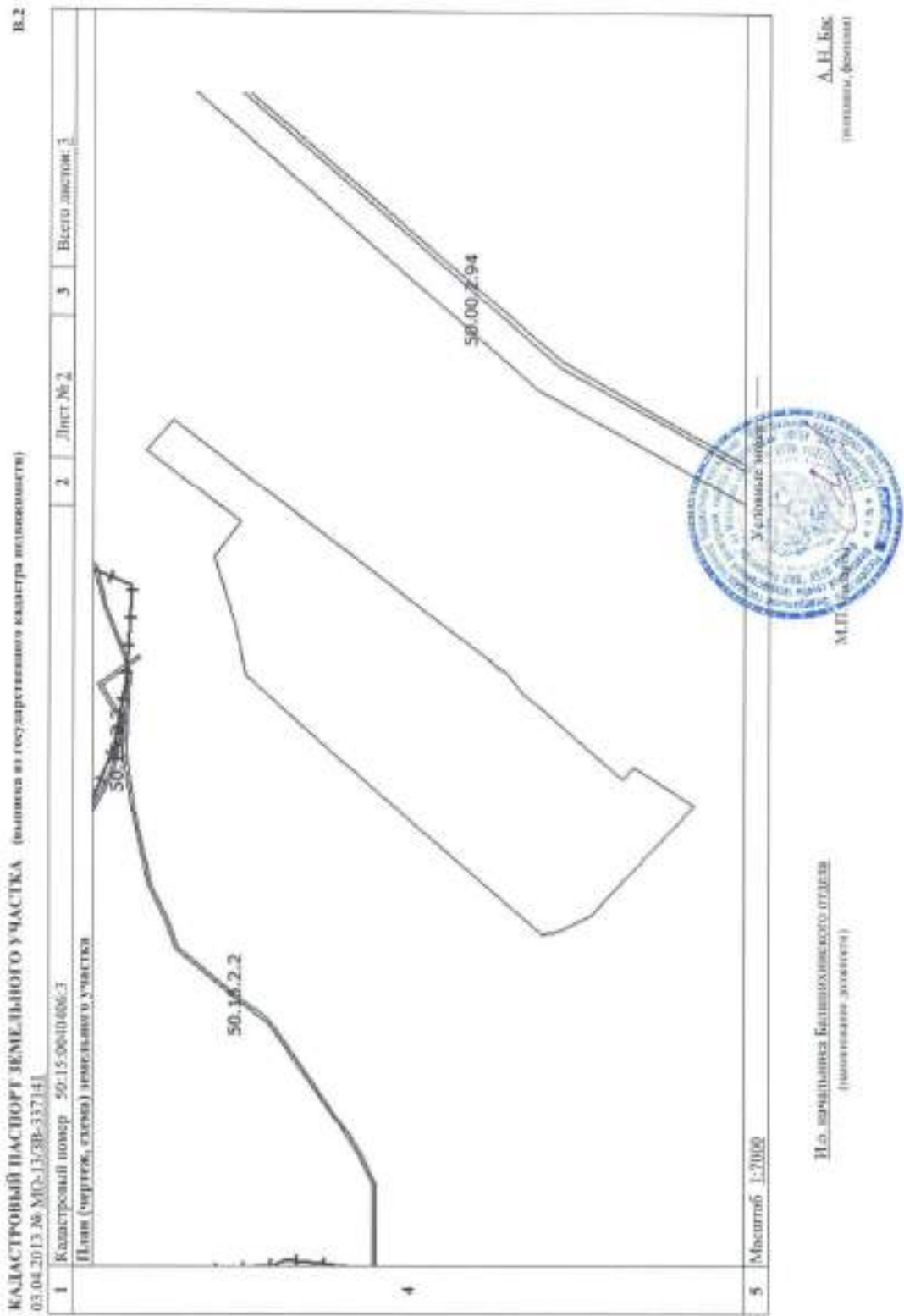
В.1

1	Кадастровый номер	50:15:0040406:3	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
Общие сведения						
4	Пределы инвентаризации	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, радиосвязи, 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	—	иная	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
10	Функционирование использования/характеристики деятельности: —					
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14
162380 кв. м	350020	2.15	Система координат: МСК-50, зона 2			
Сведения о правах:						
15	Общественно-правовые отношения	Вид права	Обременение	Документ		
Общественно-правовые отношения "Пехра-Покровские"	Собственность	—	—			
16	Обременение: —					
17	—					
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 выкупа: —					
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 00:15:0040406:1					

И.О. Личкина
(подпись)

А.Н. Бас
(подпись)





И.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

Кадастровый номер: 50:15:0040406:3

Сведения о частях земельного участка в обременениях

№ п/п	Участный номер части	Площадь (кв²)	Характеристика	Аренд	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	весь			Общество с ограниченной ответственностью "Питэй/Скрудл"

И.о. начальника Кадастрового отдела
(подпись)

М.П. (подпись)

А.Н. Бас
(подпись, фамилия)

ПОЛУЧЕНО

4.09.13

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 серии 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 04452516), 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 серии 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Заставгородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Маршаторжское ОСБ № 7981, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горбанова 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 сервитута 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;
- выполнить 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:
ООО «Пехра-Покровское» Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. I 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 «Питый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинорошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  С.И. Подпилялов	Генеральный директор  /А.Г. Горганов/



Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.

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 301018101000000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подпиновалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитийКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703340034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рошинское ОСБ №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 № 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 Маж. 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; Марьиновородинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525725
Генеральный директор  _____/С.И. Подинвалов/ 	Генеральный директор  _____/А.Г. Гортанов/ 



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 – земля 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 несвоевременно 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 5001064960, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в Едином государственном реестре № 11-5)



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, Мариинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



Handwritten signature

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее - Управление)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист № _____ Раздел 1				
Всего листов раздела 1:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
25.05.2017				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:33		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2012		
Раньше присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Балашихинский		
Площадь:		407934 +/- 447 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.		8767061,36		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виде разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сокур М. Н.		



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 2	
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
25.05.2017	
Кадастровый номер:	
50:15:0071201:33	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0071201:33-50:015/2017-2 от 24.05.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 12.05.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	Аренда
дата государственной регистрации:	24.05.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0071201:33-50:015/2017-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 13.10.2015 на 30 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ПитиФКворт", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015, дата регистрации 13.10.2015, № 50:15:0071201:33-50:015/2017-4
4. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления в силу закона от имени третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сокур М. Н.	



Лист № 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или кадастровый номер)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
25.05.2017			
Кадастровый номер		50:15:0071201:33	

План участка, сформированный из кадастровых данных



Масштаб: 1:_____

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сотур М. Н.
(подпись)	(подпись)

МП



АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор: Дирекция государственной службы капитального строительства областного «СЕРВИС МОСКО» ГП Городской округ: 143940, Московская обл., Лысковский район, д. Пуркино, ул. Новосельская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000107586, р/с 40702810145110010331 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с 301018101000000000716, БИК 044525716 Директор:  А.О. Козлов 	Арендодатель: ООО «ЦентрОценкиИнвестиций» Место нахождения: 125012, Москва, Тверская область, пос. д. 28, стр. 9, ЮНН 7701540034, КПП 770301001, ОСРН 0157700009943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва, р/с 40702810518011000096 к/с 301018104060000000223 БИК 044525225 Генеральный директор:  М.Н. Маруяма 
---	---

ФГИС ЕГРН

Формат: xml, json, csv, xls, xlsx, pdf, docx

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Флиппинг 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018 № 99/18/2018/00595			
Кадастровый номер:		50:15:0006000:05	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0006000	
Дата вступления кадастрового листа в силу:		23.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данных отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		43528 +/- 72 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		185421,00	
Кадастровые номера (расположены в пределах земельного участка объекта недвижимости):		данных отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:0006000:04	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Флиппинг 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018 № 99/18/2018/00595			
Кадастровый номер:		50:15:0006000:05	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Цели размещения недвижимости:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:		Минусин Александр Сергеевич №4017746021738, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о том, входит ли объект в состав природной территории, расположенной в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, памятника, объектов:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах признания государственного земельного кадастра:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учрежден проект зонирования территории:		данных отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

МП

Получена из Единого государственного реестра недвижимости *об*-области недвижимости
Сведения о территориальной области недвижимости

MILПавлова из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Инвентарный учетчик			
Итого листов инвентаря: _____			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
№ 07/2010 № 00/020/14020095		Всего листов инвентаря: _____	
Заинтересованный номер:		59-15-0000000-95	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Семьсотпятидесятилетний" государственного Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50-50-15/005/2013-427 от 24.07.2013	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Арест, ипотека	
дата государственной регистрации:		18.01.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-15/005/2012-345	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 18.01.2014 по 01.03.2014	
3.3.1. объект недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Пятый Корпус", ИНН: 7703540034	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 01.01.2012 № 49, дата регистрации 18.01.2014, № 50-50-15/005/2012-345	
4. объект:		Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, када № 50-15-0000000-95, земельный участок, который имеет статус изъятых земель, расположенный на территории, отведенной для государственных нужд Московской области, кадастровый номер 50-15-0000000-95, кадастровый номер 50-15-0000000-95	
дата государственной регистрации:		24.07.2013	
номер государственной регистрации:		50-50-15/005/2011-427	
3.3.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.07.2013 по 10.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7703540034	
основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления "Семьсотпятидесятилетний" от 18.10.2013, зарегистрирован ФНС РФ России 08.12.2013 по № 02/13	
6. Договор участия в долевой собственности:		не зарегистрирован	
5. Заявленные и удовлетворенные требования:		требования отсутствуют	
6. Судебные и арбитражные решения:		требования отсутствуют	
7. Судебные и арбитражные решения:		требования отсутствуют	

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Привнесение и введение в систему поставок, но не распространение знаний о предоставлении государственной регистрации право (субъекта, предоставлен право), ограничение право или ограничение объекта недвижимости, ссылка в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение право без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, право:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, предоставление, ограничение право по земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИР
подпись квалифицированной подписью	кадastre	кадastre, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Лист 1

Земельный участок			
кадастровый номер участка			
Лист № _____	Выдана _____	Всего листов документа _____	Всего листов _____
20:07:0010 / 06 / 001/020/140200000			
Кадастровый номер:		50:15:0006000/05	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:_____ Данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИР
подпись квалифицированной подписью	кадastre	кадastre, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист № 1.1

Земельный участок				
Лист № _____ Формат 3.2 Всего листов документа 3.2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
28.07.2016 № 00/0030/140200005				
Единственный номер:		50:15:0000000:95		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона № _____				
Последовательность	Координаты		Смещение территории на местности	Среднее квадратичное отклонение координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	478479.89	2216642.11	61660000000	0.1
2	478445.57	2216685.45	61660000000	0.1
3	478428.19	2216708.14	61660000000	0.1
4	478438.96	2216644.62	61660000000	0.1
5	478282.16	2216599.5	61660000000	0.1
6	478896.61	2216482.68	61660000000	0.1
7	478024.8	2216489.17	61660000000	0.1
8	478811.11	2216188.44	61660000000	0.1
9	478808.57	2216185.74	61660000000	0.1
10	478887.46	2216196.37	61660000000	0.1
11	478889.85	2216193.21	61660000000	0.1
12	478855.61	2216428.16	61660000000	0.1
Государственный реестр недвижимости	кадастр	ФГИС ЕПРН		
полное наименование документа		наименование, фамилия		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист № 1.1

Земельный участок										
Лист № _____ Формат 4 Всего листов документа 4 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____										
28.07.2016 № 00/0030/140200005										
Единственный номер:		50:15:0000000:95								
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:15:0000000:95.1								
Масштаб 1: данные отсутствуют		Технические обозначения:								
<table border="1"> <tr> <td>Государственный реестр недвижимости</td> <td>кадастр</td> <td>ФГИС ЕПРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование документа</td> <td></td> <td>наименование, фамилия</td> </tr> </table>					Государственный реестр недвижимости	кадастр	ФГИС ЕПРН	полное наименование документа		наименование, фамилия
Государственный реестр недвижимости	кадастр	ФГИС ЕПРН								
полное наименование документа		наименование, фамилия								
МП										

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Рисунки 4.1

Земельный участок		
Лист № Формат 4:1 Всего листов документа 4:1 Всего рисунков Всего листов выписки		
28.07.2018 № 89/08/2018/00895		
Единственный номер: 50:15:0000000:05		
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений, установленных или ограниченных правом на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
1	344	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 36.17.3.37, Постановлением Правительства Российской Федерации №166 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (далее - "Правилами установления зон 166 от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Рисунки 4.2

Земельный участок				
Лист № Формат 4:1 Всего листов документа 4:1 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 89/08/2018/00895				
Единственный номер: 50:15:0000000:05				
Сведения о координатах точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части 1				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Поправки на сдвиг координат	Среднее квадратическое отклонение координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	478016.97	1116385.74	0.1000000000	0.1
10	478007.46	1116396.57	0.1000000000	0.1
11	478006.07	1116393.21	0.1000000000	0.1
12	478055.61	1116329.16	0.1000000000	0.1
13	478014.06	1116397.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478026.8	1116302.72	данные отсутствуют	0.1
15	478056.8	1116455.18	данные отсутствуют	0.1
16	478006.19	1116340.29	данные отсутствуют	0.1
17	478064.43	1116385.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП.

ФГИС ЕГРН

информационная система государственного кадастра недвижимости

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Кадастровый номер			
Лист № _____ Фolia № _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
28.07.2018 № 99/18/2018/0000000000			
Кадастровый номер:		50:15:0006000:07	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0006000	
Дата вступления кадастрового листа в силу:		23.07.2011	
Регистратор государственного земельного учета:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		181006 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		749727,64	
Кадастровые номера (расположены в пределах земельного участка объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:0006000:04	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о законности объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Кадастровый номер			
Лист № _____ Фolia № _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
28.07.2018 № 99/18/2018/0000000000			
Кадастровый номер:		50:15:0006000:07	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Цель размещения земельного участка:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:		Минусин Александр Сергеевич №4017746021738, ООО "БиткоинГарант"	
Сведения о том, является ли объект и/или иные природные объекты, расположенные в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, памятника, исторического:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах рассмотрения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учтен закон о выделении территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись должностного лица		подпись	инициалы, фамилия

МП

Риски 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок			
Лист № _____ Филиал № _____ Всего листов документа № _____ Всего разделов № _____ Всего листов выписки № _____			
Лист № _____		Филиал № _____	
28.07.2018 № 99/0020/2018/03283			
Кадастровый номер:		50:15:0060600:07	
Удостоверение владения участком:		данные отсутствуют	
Сведения о приобретении или (или) прекращении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка для государственных нужд или для государственных нужд муниципального образования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) предоставлении земельного участка для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного участка о государственной регистрации земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Соблюдение:		Сведения о соблюдении для земельного участка 3.1 отсутствуют	
Подпись выписки:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		выписка	
		инициалы, фамилия	

М П

Риски 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № _____ Филиал № _____ Всего листов документа № _____ Всего разделов № _____ Всего листов выписки № _____	
Лист № _____	
Филиал № _____	
28.07.2018 № 99/0020/2018/03283	
Кадастровый номер:	
50:15:0060600:07	
1. Привлечение (привлечение):	Земельный участок в государственном фонде недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:56-15/005/2013-428 от 24.07.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Архив, весь объект
вид:	18.01.2014
дата государственной регистрации:	50:56-15/005/2013-428
номер государственной регистрации:	с 18.01.2014 по 01.03.2012
3.1.1. объект недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Питер-Колумба", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.03.2012 №46, дата регистрации 18.01.2014, №50:56-15/005/2013-428
вид:	Договор аренды земельного участка, весь объект
дата государственной регистрации:	24.07.2013
номер государственной регистрации:	50:56-15/005/2013-428
3.1.2. объект недвижимости:	с 24.07.2013 по 10.11.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка "Сельскохозяйственный" от 28.10.2013, зарегистрирован ФГФ России 08.12.2013 за №02270
4. Договор участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии регистрации об объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о государственной регистрации без личного участия при обращении или его законных представителей:	

8.	Права собственности и сделки в отношении построенных, но не зарегистрированных зданий о предоставлении государственной регистрации права (ипотека, кредитная право), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10.	Сделки об собственности государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, сделки	данные отсутствуют
11.	Сделки в недвижимости государственной регистрации сделок, кредитная, ограничение права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистрационный номер	ФГИС ЕПИС
Номер государственной регистрации	ИИНН
Номер государственной регистрации	ИИНН

M.III.

Получено в Единого государственного реестра недвижимости 05.06.2018
Оформлено государственными кадастровыми учетными

Patient A

Земельный участок		
Лист № _____ Фolia № 3 Всего листов документа 3 Всего страниц _____ Всего листов вкладки _____		
№ 07/2010 № 00/0020/140203293 Экзотрический номер 50-15:0006000:07		
План (чертеж, схема) земельного участка 		
Масштаб 1:_____ данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН
полное наименование документа	владельца	квартала, фискального

MIL

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Лист № 1.1

Земельный участок				
Лист № Формат 3.2 Всего листов документа 3.2 : Всего разделов Всего листов выписки				
28.07.2016 № 50:02/2016/002/002/00				
Единственный номер: 50:15:0006000:07				
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-93, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание территории на местности	Среднее квадратичное отклонение определяющих координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479669.62	2217762.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479665.18	2217784.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479655.82	2217776.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479648.52	2217778.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479629.54	2217788.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479638.67	2217788.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479685.26	2217888.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479741.1	2217886.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479736.51	2217894.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479732.34	2217908.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479746.48	2217918.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	479726.34	2217938.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	479736.86	2217967.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	479734.17	2217974.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Лист № 1.2

Земельный участок				
Лист № Формат 3.2 Всего листов документа 3.2 : Всего разделов Всего листов выписки				
28.07.2016 № 50:02/2016/002/002/00				
Единственный номер: 50:15:0006000:07				
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-93, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание территории на местности	Среднее квадратичное отклонение определяющих координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	479768.32	2217965.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	479785.35	2217990.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	479642.79	2218064.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479674.78	2218023.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.22	2218038.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479658.89	2218044.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	479637.41	2218049.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	479638.84	2218048.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479631.87	2218045.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479678.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	479674.24	2217777.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479486.22	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	479511.8	2217723.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	479759.75	2217738.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПН	
наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
заземление общего назначения				
Лист №	Филиал 1.1	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов записей:
28.07.2018	№ 09/0020/24020203			
Кодированный номер:			09-13:0000000/07	

Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	479886.93	2217184.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479839.43	2217220.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	479835.87	2217225.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	479885.78	2217238.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	479744.24	2217269.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	479731.41	2217278.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	479764.88	2217367.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	479887.22	2217332.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	479886.3	2217335.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	479887.48	2217337.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	479881.64	2217342.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	479756.57	2217454.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	479824.57	2217333.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	479822.68	2217344.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	479885.44	2217342.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕИР
наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
заземление общего назначения				
Лист №	Филиал 1.1	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов записей:
28.07.2018	№ 09/0020/24020203			
Кодированный номер:			09-13:0000000/07	

Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат заданных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	479834.34	2217353.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479789.35	2217367.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479779.69	2217374.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479769.91	2217387.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479762.66	2217392.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	479767.42	2217403.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	479773.52	2217412.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	479778.73	2217418.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	479786.84	2217434.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	479789.77	2217445.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	479887.35	2217467.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	479875.46	2217479.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	479824.67	2217501.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	479828.34	2217713.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	479849.9	2217734.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕИР
наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Рисунок 3.3

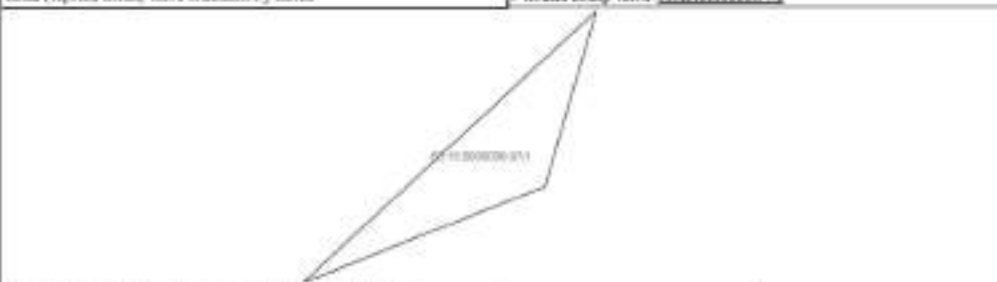
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
документы на право владения				
Лист №	Филиал	Всего листов документа	Всего документов	Всего листов вложения
28.07.2016	№ 09/0020/240203259			
Единственный номер:		50-15:0000000:07		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записи на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат записанных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	1	2	4	5
01	479955.34	3217748.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
документы на право владения				
Лист №	Филиал	Всего листов документа	Всего документов	Всего листов вложения
28.07.2016	№ 09/0020/240203259			
Единственный номер:		50-15:0000000:07		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50-15:0000000:07.1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Текстовые обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
документы на земельный участок				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего документов	Всего листов выписки
28.07.2018	№ 89/08/2018/003/2018			
Кадастровый номер:		50:15:0060000/07		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Уч. кадастровый номер части <u>50:15:0060000/07/03</u>		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

МП

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
документы на земельный участок				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего документов	Всего листов выписки
28.07.2018	№ 89/08/2018/003/2018			
Кадастровый номер:		50:15:0060000/07		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Уч. кадастровый номер части <u>50:15:0060000/07/03</u>		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист № 4.1

Земельный участок:		
Лист № _____ Формат: 4.1		
Всего листов документа 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.07.2016 № 09:1020340203293		
Единственный номер:		50-15:0000000:07
Участковый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений использования или ограничений права на объект недвижимости или обременений объекта недвижимости
1	2	3
1	19	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.552, Свидетельства о государственной регистрации права № 50-04/Д № 793457 от 07.01.2013
3	16427	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.929, Доверенность № 946 от 05.12.2015
4	1481	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.1146, Свидетельства о государственной регистрации права № 50-04/013/2006-128 от 04.12.2006
Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист № 4.2

Земельный участок:				
Лист № _____ Формат: 4.2				
Всего листов документа 4.2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:
28.07.2016 № 09:1020340203293				
Единственный номер:		50-15:0000000:07		
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение заданного пометками	Среднее квадратическое отклонение в приближенных координатах заданных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2117847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479467.12	2118930.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479476.07	2118884.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218847.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2118845.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2118935.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2118935.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2117885.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2118927.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218838.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2117883.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479476.99	2117741.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479137.16	2117774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2117890.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479776.74	2117860.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479558.9	2117729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Рисунки 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Лист № Рисунки 4.1 Всего листов рисунка 4.1 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09:2020/340/243283				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:97				
Помар точки	Координаты, м		Описание характерных точек	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479488.30	2217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479500.97	2218027.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.03	2218026.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	

МП

Рисунки 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Лист № Рисунки 4.2 Всего листов рисунка 4.2 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09:2020/340/243283				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:97				
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 3				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Помар точки	Координаты, м		Описание характерных точек	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479676.07	2218034.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218048.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217885.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479573.49	2218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	479582.16	2218038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	479466.81	2217885.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	479476.99	2217741.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	479337.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	479746.09	2217890.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	479776.74	2217860.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	479558.8	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	

МП

Рисунки 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Лист № Рисунки 4.1 Всего листов рисунка 4.1 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09:00000000000000000000				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:07				
Помар точки	Координаты, м		Описание характерных точек	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479480.30	1217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479500.97	1218027.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	1218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	1218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	1218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479660.00	1218026.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	

МП

Рисунки 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Лист № Рисунки 4.2 Всего листов рисунка 4.2 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09:00000000000000000000				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:07				
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Участок № 4				
Система координат: АКС-93, зона I				
Зона №				
Помар точки	Координаты, м		Описание характерных точек	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	1217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	1218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	479676.07	1218034.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	1218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	1218048.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	1218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	1218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	1217885.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	1218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	1218034.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	1217885.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479476.99	1217741.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479437.16	1217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	1217890.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479776.74	1217860.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479558.8	1217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Решение 4.1

Земельный участок

Лист № Решения 4.1. Дата вынесения решения 4.1. Дата регистрации: Дата вступления в законную силу

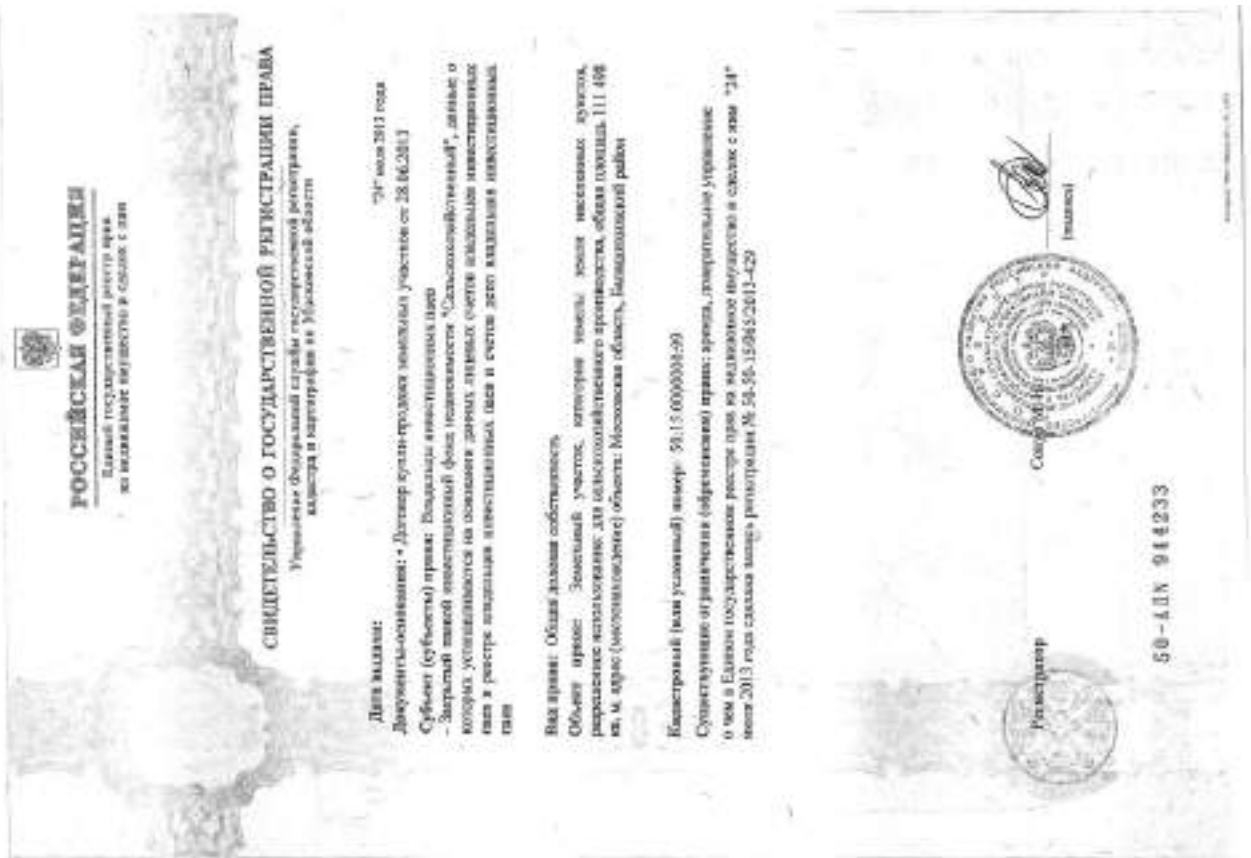
28.07.2013 № 09-20/2013-00143283

Кадастровый номер: 50:15:0060000:07

Помер точки	Координаты, м		Описание характерных точек участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
T0	479480.30	1217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T1	479500.97	1218017.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T2	479572.19	1218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T3	479626.21	1218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T4	479641.02	1218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T5	479660.03	1218026.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М13



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
(полное наименование государственного кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается при государственном кадастровом учете)

16.04.2015 № 50:15:000000:05

В.1

1	Кадастровый номер: 50:15:000000:05	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Объект недвижимости	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.03.2011		
6	Муниципальное образование: Московская область, Балашихинский район				
8	Виды земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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 населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
10	Фактически использованная характеристика земельности:				
11	Площадь: 42529 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91405,30	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2,15
14	Осуществление: МСК-98, зона 2				
15	Сведения о правах:				
15.1	Права собственности				
15.2	Обременения: Обременения с ограничением собственности "Кадастровый учет и регистрация"				
16	Объем сведений: Кадастровый номер земельного участка: 50:15:000000:05				
17	Сведения о правах:				
18	Документы, подтверждающие права на земельный участок:				
18.1	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				
18.2	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				
18.3	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				

И.А. Иванова, кадастровый инженер
(подпись, печать)

М.П. Росреестр

А.П. Васильев, кадастровый инженер
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается при государственном кадастровом учете)

16.04.2015 № 50:15:000000:05

В.2

1	Кадастровый номер: 50:15:000000:05	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Объект недвижимости	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.03.2011		
6	Муниципальное образование: Московская область, Балашихинский район				
8	Виды земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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 населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
10	Фактически использованная характеристика земельности:				
11	Площадь: 42529 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91405,30	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2,15
14	Осуществление: МСК-98, зона 2				
15	Сведения о правах:				
15.1	Права собственности				
15.2	Обременения: Обременения с ограничением собственности "Кадастровый учет и регистрация"				
16	Объем сведений: Кадастровый номер земельного участка: 50:15:000000:05				
17	Сведения о правах:				
18	Документы, подтверждающие права на земельный участок:				
18.1	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				
18.2	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				
18.3	Положения, подтверждающие права на земельный участок:				

И.А. Иванова, кадастровый инженер
(подпись, печать)

М.П. Росреестр

А.П. Васильев, кадастровый инженер
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости)
16.04.2011 № МП-17/П-292318

В.3

1	Кадастровый номер: 50:13:0060000/00	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Сведения о земельном участке и обременениях				
4.1	№ инв.	Участковый номер участка	Площадь (кв.м)	Характеристика	Дела, в рамках которых установлены обременения
1	—	—	0,00	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПатейКларк"

Н.С. Алексеева, Уполномоченный орган
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А.Н. Ем
(подпись, фамилия)Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр управления кадастра Росреестра" по Московской области
(подчиненный орган управления регионом)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости)
26.04.2011 № МД. (17/П-29132)

В.4

1	Кадастровый номер: 50:15:0060000/00	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3													
4	Общие сведения																	
4.1	Продолжение номера: 50:15:0060000/04																	
5	—																	
6	Дата внесения номера в Государственный кадастр недвижимости: 31.03.2011																	
7	Местонахождение: Московская область, Истринский район																	
8	Категория земель:																	
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов, земельные участки, занятые для государственных нужд Московской области, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли общего фонда	Земли специального фонда	Земли иного назначения	Категория (по назначению)										
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—										
9	Гарантия недвижимости: Для сельскохозяйственного производства																	
10	Финансовое и хозяйственное/архитектурное предназначение: —																	
11	Площадь: 181896-1148 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 388356,40	13	Участковый показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2,15	14	Система координат: МСК-90, зона 2											
Сведения о правах:																		
Держатель права:			Подпись:			Особые сведения:												
Общество с ограниченной ответственностью "ПатейКларк" и "ПатейКларк"			Собственность:			—												
16	Особые сведения: Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0060000/04																	
17	—																	
Дополнительные сведения для регистрации прав на земельный участок:																		
18	18.1	Номера обремененных участков: 50:15:0060000/00, 50:15:0060000/01, 50:15:0060000/02, 50:15:0060000/03, 50:15:0060000/04, 50:15:0060000/05, 50:15:0060000/06, 50:15:0060000/07, 50:15:0060000/08, 50:15:0060000/09, 50:15:0060000/10, 50:15:0060000/11, 50:15:0060000/12, 50:15:0060000/13, 50:15:0060000/14, 50:15:0060000/15, 50:15:0060000/16, 50:15:0060000/17, 50:15:0060000/18, 50:15:0060000/19, 50:15:0060000/20, 50:15:0060000/21, 50:15:0060000/22, 50:15:0060000/23, 50:15:0060000/24, 50:15:0060000/25, 50:15:0060000/26, 50:15:0060000/27, 50:15:0060000/28, 50:15:0060000/29, 50:15:0060000/30, 50:15:0060000/31, 50:15:0060000/32, 50:15:0060000/33, 50:15:0060000/34, 50:15:0060000/35, 50:15:0060000/36, 50:15:0060000/37, 50:15:0060000/38, 50:15:0060000/39, 50:15:0060000/40, 50:15:0060000/41, 50:15:0060000/42, 50:15:0060000/43, 50:15:0060000/44, 50:15:0060000/45, 50:15:0060000/46, 50:15:0060000/47, 50:15:0060000/48, 50:15:0060000/49, 50:15:0060000/50, 50:15:0060000/51, 50:15:0060000/52, 50:15:0060000/53, 50:15:0060000/54, 50:15:0060000/55, 50:15:0060000/56, 50:15:0060000/57, 50:15:0060000/58, 50:15:0060000/59, 50:15:0060000/60, 50:15:0060000/61, 50:15:0060000/62, 50:15:0060000/63, 50:15:0060000/64, 50:15:0060000/65, 50:15:0060000/66, 50:15:0060000/67, 50:15:0060000/68, 50:15:0060000/69, 50:15:0060000/70, 50:15:0060000/71, 50:15:0060000/72, 50:15:0060000/73, 50:15:0060000/74, 50:15:0060000/75, 50:15:0060000/76, 50:15:0060000/77, 50:15:0060000/78, 50:15:0060000/79, 50:15:0060000/80, 50:15:0060000/81, 50:15:0060000/82, 50:15:0060000/83, 50:15:0060000/84, 50:15:0060000/85, 50:15:0060000/86, 50:15:0060000/87, 50:15:0060000/88, 50:15:0060000/89, 50:15:0060000/90, 50:15:0060000/91, 50:15:0060000/92, 50:15:0060000/93, 50:15:0060000/94, 50:15:0060000/95, 50:15:0060000/96, 50:15:0060000/97, 50:15:0060000/98, 50:15:0060000/99, 50:15:0060000/100																
	18.2	Номер участка, приобретенного в результате аукциона																
	18.3	Номер участка, приобретенного путем с кадастрового учета																

Н.С. Алексеева, Уполномоченный орган
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А.Н. Ем
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном кадастре недвижимости) В.1
16.04.2012 № 50:15/001/000/01

1	Кадастровый номер: 50:15/001/000/01	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					

50:15:0000000

50:15.2.2

5 Масштаб: 1:400

И.О. кадастровый инженер (подпись)

М.П. (подпись)

А.И.Б.б (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном кадастре недвижимости) В.3
16.04.2012 № 50:15/001/000/01

1	Кадастровый номер: 50:15/001/000/01	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Участок (полюс, часть)	Площадь (кв)	Характеристики	Вид, в пользу которых установлены обременения
1	—	часть	—	Архив	Обременение с ограниченной ответственностью "ПитбайСуртис"

И.О. кадастровый инженер (подпись)

М.П. (подпись)

А.И.Б.б (подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" на Московский регион
(заполняется только кадастровым участком)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (заполняется по государственному кадастру недвижимости)

В.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0080000:04	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
Объект недвижимости					
4	Примечание к номеру: 50:15:0080000:04	4			
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.05.2011				
6	Муниципальность: Московская область, Коломенский район				
7	Категория земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости
8.2	Земли населенных пунктов	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости	Земли для размещения объектов недвижимости, включая объекты, предназначенные для размещения объектов недвижимости
9	Разрешенное использование: Для размещения объектов недвижимости				
10	Финансовое использование/содержание недвижимости:				
11	Площадь: 111458 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 239720,00	13	Удельная стоимость кадастровой стоимости (руб./м²): 2,15
14	Система координат: МСК-56, зона 2				
Сведения о праве:					
Правообладатель:					
Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и благоустройство"					
Собственность:					
Объемы сведений:					
16. Объем сведений: Кадастровый номер земельного участка: 50:15:0080000:04. Сведения о земле приводятся на листе № 2					
17. Сведения о земле:					
18. Промышленные объекты для размещения объектов недвижимости:					
18.1. Промышленные объекты для размещения объектов недвижимости: 50:15:0080000:05, 50:15:0080000:06, 50:15:0080000:07, 50:15:0080000:08, 50:15:0080000:09, 50:15:0080000:10, 50:15:0080000:11, 50:15:0080000:12, 50:15:0080000:13, 50:15:0080000:14, 50:15:0080000:15, 50:15:0080000:16, 50:15:0080000:17, 50:15:0080000:18, 50:15:0080000:19, 50:15:0080000:20, 50:15:0080000:21, 50:15:0080000:22, 50:15:0080000:23, 50:15:0080000:24, 50:15:0080000:25, 50:15:0080000:26, 50:15:0080000:27, 50:15:0080000:28, 50:15:0080000:29, 50:15:0080000:30, 50:15:0080000:31, 50:15:0080000:32, 50:15:0080000:33, 50:15:0080000:34, 50:15:0080000:35, 50:15:0080000:36, 50:15:0080000:37, 50:15:0080000:38, 50:15:0080000:39, 50:15:0080000:40, 50:15:0080000:41, 50:15:0080000:42, 50:15:0080000:43, 50:15:0080000:44, 50:15:0080000:45, 50:15:0080000:46, 50:15:0080000:47, 50:15:0080000:48, 50:15:0080000:49, 50:15:0080000:50, 50:15:0080000:51, 50:15:0080000:52, 50:15:0080000:53, 50:15:0080000:54, 50:15:0080000:55, 50:15:0080000:56, 50:15:0080000:57, 50:15:0080000:58, 50:15:0080000:59, 50:15:0080000:60, 50:15:0080000:61, 50:15:0080000:62, 50:15:0080000:63, 50:15:0080000:64, 50:15:0080000:65, 50:15:0080000:66, 50:15:0080000:67, 50:15:0080000:68, 50:15:0080000:69, 50:15:0080000:70, 50:15:0080000:71, 50:15:0080000:72, 50:15:0080000:73, 50:15:0080000:74, 50:15:0080000:75, 50:15:0080000:76, 50:15:0080000:77, 50:15:0080000:78, 50:15:0080000:79, 50:15:0080000:80, 50:15:0080000:81, 50:15:0080000:82, 50:15:0080000:83, 50:15:0080000:84, 50:15:0080000:85, 50:15:0080000:86, 50:15:0080000:87, 50:15:0080000:88, 50:15:0080000:89, 50:15:0080000:90, 50:15:0080000:91, 50:15:0080000:92, 50:15:0080000:93, 50:15:0080000:94, 50:15:0080000:95, 50:15:0080000:96, 50:15:0080000:97, 50:15:0080000:98, 50:15:0080000:99, 50:15:0080000:100					
18.2. Промышленные объекты для размещения объектов недвижимости: 50:15:0080000:01, 50:15:0080000:02, 50:15:0080000:03, 50:15:0080000:04, 50:15:0080000:05, 50:15:0080000:06, 50:15:0080000:07, 50:15:0080000:08, 50:15:0080000:09, 50:15:0080000:10, 50:15:0080000:11, 50:15:0080000:12, 50:15:0080000:13, 50:15:0080000:14, 50:15:0080000:15, 50:15:0080000:16, 50:15:0080000:17, 50:15:0080000:18, 50:15:0080000:19, 50:15:0080000:20, 50:15:0080000:21, 50:15:0080000:22, 50:15:0080000:23, 50:15:0080000:24, 50:15:0080000:25, 50:15:0080000:26, 50:15:0080000:27, 50:15:0080000:28, 50:15:0080000:29, 50:15:0080000:30, 50:15:0080000:31, 50:15:0080000:32, 50:15:0080000:33, 50:15:0080000:34, 50:15:0080000:35, 50:15:0080000:36, 50:15:0080000:37, 50:15:0080000:38, 50:15:0080000:39, 50:15:0080000:40, 50:15:0080000:41, 50:15:0080000:42, 50:15:0080000:43, 50:15:0080000:44, 50:15:0080000:45, 50:15:0080000:46, 50:15:0080000:47, 50:15:0080000:48, 50:15:0080000:49, 50:15:0080000:50, 50:15:0080000:51, 50:15:0080000:52, 50:15:0080000:53, 50:15:0080000:54, 50:15:0080000:55, 50:15:0080000:56, 50:15:0080000:57, 50:15:0080000:58, 50:15:0080000:59, 50:15:0080000:60, 50:15:0080000:61, 50:15:0080000:62, 50:15:0080000:63, 50:15:0080000:64, 50:15:0080000:65, 50:15:0080000:66, 50:15:0080000:67, 50:15:0080000:68, 50:15:0080000:69, 50:15:0080000:70, 50:15:0080000:71, 50:15:0080000:72, 50:15:0080000:73, 50:15:0080000:74, 50:15:0080000:75, 50:15:0080000:76, 50:15:0080000:77, 50:15:0080000:78, 50:15:0080000:79, 50:15:0080000:80, 50:15:0080000:81, 50:15:0080000:82, 50:15:0080000:83, 50:15:0080000:84, 50:15:0080000:85, 50:15:0080000:86, 50:15:0080000:87, 50:15:0080000:88, 50:15:0080000:89, 50:15:0080000:90, 50:15:0080000:91, 50:15:0080000:92, 50:15:0080000:93, 50:15:0080000:94, 50:15:0080000:95, 50:15:0080000:96, 50:15:0080000:97, 50:15:0080000:98, 50:15:0080000:99, 50:15:0080000:100					
18.3. Промышленные объекты для размещения объектов недвижимости: 50:15:0080000:01, 50:15:0080000:02, 50:15:0080000:03, 50:15:0080000:04, 50:15:0080000:05, 50:15:0080000:06, 50:15:0080000:07, 50:15:0080000:08, 50:15:0080000:09, 50:15:0080000:10, 50:15:0080000:11, 50:15:0080000:12, 50:15:0080000:13, 50:15:0080000:14, 50:15:0080000:15, 50:15:0080000:16, 50:15:0080000:17, 50:15:0080000:18, 50:15:0080000:19, 50:15:0080000:20, 50:15:0080000:21, 50:15:0080000:22, 50:15:0080000:23, 50:15:0080000:24, 50:15:0080000:25, 50:15:0080000:26, 50:15:0080000:27, 50:15:0080000:28, 50:15:0080000:29, 50:15:0080000:30, 50:15:0080000:31, 50:15:0080000:32, 50:15:0080000:33, 50:15:0080000:34, 50:15:0080000:35, 50:15:0080000:36, 50:15:0080000:37, 50:15:0080000:38, 50:15:0080000:39, 50:15:0080000:40, 50:15:0080000:41, 50:15:0080000:42, 50:15:0080000:43, 50:15:0080000:44, 50:15:0080000:45, 50:15:0080000:46, 50:15:0080000:47, 50:15:0080000:48, 50:15:0080000:49, 50:15:0080000:50, 50:15:0080000:51, 50:15:0080000:52, 50:15:0080000:53, 50:15:0080000:54, 50:15:0080000:55, 50:15:0080000:56, 50:15:0080000:57, 50:15:0080000:58, 50:15:0080000:59, 50:15:0080000:60, 50:15:0080000:61, 50:15:0080000:62, 50:15:0080000:63, 50:15:0080000:64, 50:15:0080000:65, 50:15:0080000:66, 50:15:0080000:67, 50:15:0080000:68, 50:15:0080000:69, 50:15:0080000:70, 50:15:0080000:71, 50:15:0080000:72, 50:15:0080000:73, 50:15:0080000:74, 50:15:0080000:75, 50:15:0080000:76, 50:15:0080000:77, 50:15:0080000:78, 50:15:0080000:79, 50:15:0080000:80, 50:15:0080000:81, 50:15:0080000:82, 50:15:0080000:83, 50:15:0080000:84, 50:15:0080000:85, 50:15:0080000:86, 50:15:0080000:87, 50:15:0080000:88, 50:15:0080000:89, 50:15:0080000:90, 50:15:0080000:91, 50:15:0080000:92, 50:15:0080000:93, 50:15:0080000:94, 50:15:0080000:95, 50:15:0080000:96, 50:15:0080000:97, 50:15:0080000:98, 50:15:0080000:99, 50:15:0080000:100					

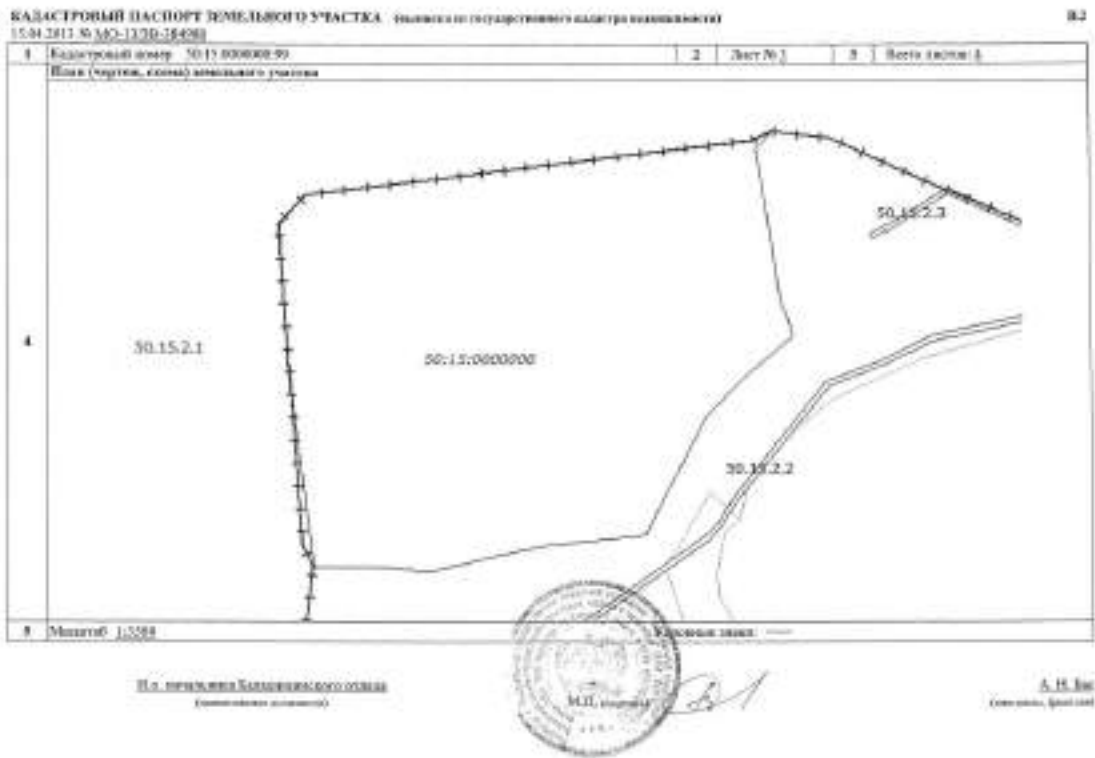
И.О. начальника Коломенского района
(подпись)А.И. Бас
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (заполняется по государственному кадастру недвижимости)

В.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0080000:00	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий					
Отдельно зоны					
2					
16	Земельный участок является участком в зоне "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Полный остров". На 15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № 186/1129. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о части земельного участка, кадастровый номер: 50:15:0080000:00. "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Полный остров". На 15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № 186/1129.				

И.О. начальника Коломенского района
(подпись)А.И. Бас
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
15.04.2013 № 50:15/001/2013-00490

1 Кадастровый номер: 50:15/001/2013-00490 2 Лист № 1 3 Всего листов: 1

4 Выписка о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участок (часть)	Площадь (кв.м)	Характеристики	Лича, в пользу которых установлен обременения
1	—	2000	Архив	Обременение с обременением инвестиционно "Пятилетка"

И.С. Шарамов, И.С. Шарамов (подпись)

А.Н. Сид (подпись)

6.3. Для регулирования уровня спроса, увеличения или уменьшения количества Договора или в связи с тем, в том числе заключается его исполнение, нарушения, прекращения или несоблюдения, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТЕЖИВЫЕ ДОСКОЧКИ

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Сторон или в порядке предусмотренного законодательством Российской Федерации.

A. THOMPSON, S. J. TORRES

Э.Г. По зам. председателя, на предложение настоятеля делового, стороны будут взаимодействовать с администрацией РБ.

3.2. Направлен доктрину сыграло значение и решение от государственной регистрации в стране, осуществляемых государственную регистрацию при на изменение имущества и сделок с ним на территории Московской области.

[illegible][illegible]

АДРЕСА, ВАЛЮТНЫЕ РЕЗЕРВЫ И ПОДЛИНА СТОРОНЕ

Адрес получателя:	ЗАО «Арктика-Плюс» (МАО) Место нахождения: Россия, Мурманская область, г. Балахта, перекресток 1 Мая, 100/50/100/50, КПП 100/50/100/50, ОГРН 1025000519967 Латинское наименование: СООБЩЕНИЕ РОССИИ ОАО, г. Москва, п/о: 407024 108310410109492, к/с: 3010181040000000000225, БИК: 044525225	Адрес отправителя:	ООО «Дистрибутикс» Место нахождения: 125057, Москва, Ленинградское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7707546014, КПП 770010801, ОГРН 1057746013943 Контактное лицо: Григорьев Александр Олегович Мобильный телефон: 005 307941 г. Москва, п/о: 40702410538030108096 к/с: 3010181040000000000225 БИК: 044525225
Должность	И. А. Давыдов	Должность	И. Г. Григорьев
Подпись		Подпись	
Печать		Печать	

<http://www.researchgate.net>

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/201274>; this version posted September 14, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Местонахождение объекта: г. Екатеринбург

© 2012 Wiley Periodicals, Inc.

[illegible][illegible]

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арбитражный процесс по применению положений Арбитража, и Арбитраж принял следующие дополнительные условия:

создано в соответствии с п. 1 статьи 106.5 Закона от 22.06.2011 г. № 140-ФЗ «О внесении изменений в статью 106.5 Закона от 22.06.2011 г. № 140-ФЗ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов субъектов Российской Федерации в области экономики и финансов» (далее – Закон) от 22.06.2011 г. № 140-ФЗ. Согласно Закону от 22.06.2011 г. № 140-ФЗ в состав территории муниципального образования «Городской округ Щербининский район» включены территории, расположенные на территории муниципального образования «Городской округ Щербининский район».

[illegible][illegible]

3. Арендатор признает от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и претензий для использования по назначению. Поданная информация и переданные Объекты не обременены.

4. Подписавши настоящий акт, стороны подтверждают, что во вверенных Объектах отсутствуют споры третьих лиц.

5. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для архива, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО «Петрол-Экспресс-Масло» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 50/0100588, КПП 50/0101081, ОГРН 102500014067. Выполнение функций: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО, г. Москва, рек. 487028108383401000992, к/сч. 3010181040000000000225, ИНН 044525225	ООО «Петрол-Экспресс» Место нахождения: 125022, Москва, Знаменское шоссе, в. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301086, ОГРН 1057746802943. Выполнение функций: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва, Маршальская ул. 33, №7981 г. Москва, рек. 40762810578050108896, к/сч. 3010181040000000000225, ИНН 044525225
Директор   Б. Н. Дмитриев	Технический директор   А. Г. Гурбунов

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

Заказчик нежилого объекта: Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года от имени Московской области областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Московской МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр недвижимости по выделению деления о юридическом лице, зарегистрированном от 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1/05/009/01/4967, членом ликвидированной сельскохозяйственной государственной регистрации хозяйственного лица серия 50 № 0946/02/001 выданным «20» декабря 2002 года Московской МНС России по г. Балашиха Московской области, месту нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 50/09/00188, КПП 50/01/01001, р/с: 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с: 301018104060000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилары Борисовны Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПилотКвадрат» (зарегистрировано Мажоритарной частью Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 102774603843, членом ликвидированной государственной регистрации юридических лиц серия 77 № 00546474, членом Мажоритарной частью Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, членом ликвидированной 123022 г. Москва, Ленинградского выезда, в. 28, этаж 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с: 40702810838340100693 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мажоритарная часть ОСБ № 7981 г. Москва, к/с: 301018104060000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горюнова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт в соответствии с условиями земельного участка № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, в Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории – для сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:15/0010000-09, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, подмосковный Арендодатель на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, в 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 № 134848, 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 проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющихся предметом спора, на обеспечение зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ парадом обременений или иных правами третьих лиц.

3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЕ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, споры будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным в момент его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 3 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникающим 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 (Трих) экземплярах, имеющих равную 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 РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ОАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 50/09/00188, КПП 50/01/01001, ОГРН 1025000514967	ООО «ПилотКвадрат» Место нахождения: 123022, Москва, Золототерское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746091943
Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104060000000225, БИК: 044525225	Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Мажоритарная часть ОСБ № 7981 г. Москва, р/с: 40702810838340100693 к/с: 301018104060000000225 БИК: 044525225
Директор:  	Генеральный директор:  
Б.А. Дилару	А.С. Горюнов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область.

Дата выдачи:

28.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0000000:98

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

(подпись М.Н.)

50:50/015-50/015/004/2015-2185/2



Сотур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Сокур М. Н.

50-БА 641360

Федеральный государственный бюджетный орган "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области

КН.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№27-инвиз 2014 г. № 50:15/0000000-94

Общие сведения

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

Итого листов: 3

31.05.2011

А.Н. Бас

(инициалы, фамилия)

М.П.

(подпись)

И.О. Иванова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" января 2014 г. № МЗ-1/03-7448

КТП-1

1	2	3	4	5
1	Кадастровый номер: 50:15:0050000:98	2	Лист № 2	Всего листов: 2
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий				
№ п/п	Описание зоны			
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 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: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 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.			
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 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: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.			
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 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: "Охранный зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» № 514 и переходным пунктом № 208», 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 "Досинский остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма 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 "Досинский остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/3125.			

И.о. начальника Бюллетенного отдела

(подпись, должность)

А. Н. Яс

(подпись, 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 «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:000000:98, 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:

$$(1,2 * 0,3 * K / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

K – 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 (возыскании) 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 301018102000000000823, 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 «Питкий 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; 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, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Иск. № СЛХ -220121-01
от 22 января 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 123 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 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198; 50:15:0000000:188; 50:15:0000000:151032; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98 сданы в аренду на условиях, указанных в предоставленных договорах аренды. Договоры аренды земельных участков с вышеуказанными кадастровыми номерами действуют в настоящее время.

Соглашения о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключались в соответствии с п. 3.7.8.3 Инструкции о порядке контроля специализированного депозитария за процессом передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления 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»



Р.Д. Марусяк

Страховая Акционерная Компания **ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования для юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705040123 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301038104040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 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, является 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) установленной наступившим в течение срока действия договора страхования 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; 4.2.1.1. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.1.2. 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. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам по отношению к отношениям договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования или/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При наступлении (исполнении) страховой премии и установленной п. 5.3. срок настоящий Договор считается истекшим. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты за которые выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 40 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о компенсации вреда и возмещении Договором страхования, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодойрибратским, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, присущенную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Баженовой.
8. Заключительные положения	
Приложения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И. Павлов

На основании Доверенности № 02-15/180/20-с от 01.06.2020 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»





*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 20.03.2021.



*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 20.03.2021.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Буланка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2020 г.	по «23» мая 2021 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 (исключаемой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.Н. Мочалова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
291 (Двести девяносто одна) страница.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.