Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-150

от 15 июля 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»

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	15 июля 2021 г.
Дата составления отчета:	15 июля 2021 г.

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 63
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 67
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 71
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 90
5.1. Общие положения 90
5.2. Общие понятия оценки 90
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков 90
5.4. Выбор подходов и методов оценки 98
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 100
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом 100
6.1.1 Общие положения 100
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж 100
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом 134
6.2.1 Общие положения 134
6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования 136
6.3. Согласование результатов оценки 143
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 145
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 146
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.

«15» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 150 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 (местоположение) 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 15 июля 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:

626 590 000

***(Шестьсот двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто 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	43 290 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	52 600 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	53 400 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 300 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	40 100 000
6	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	58 800 000
7	50:15:0000000:88	186 689,0	33 700 000
8	50:15:0040406:3	162 800	102 100 000
9	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	53 100 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	22 200 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	80 400 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	53 500 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 100 000

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 № 150 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, 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.

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-13/3В-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-13/3В-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-13/3В-393318 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/3В-393325 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/3В-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-14/3В-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 ***15.07.2021 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***15.07.2021 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 неправомочных 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 г[1]. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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	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
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	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, 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.
Страхование гражданской ответственности	**Булавка Валерий Михайлович** Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 150 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	15 июля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-150

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	43 290 000	43 290 000
50:15:0000000:187	346 541,0	не применяется	52 600 000	не использовался	52 600 000
50:15:0000000:190	352 173,0	не применяется	53 400 000	не использовался	53 400 000
50:15:0000000:198	72 859,0	не применяется	13 300 000	не использовался	13 300 000
50:15:0000000:188	255 102,0	не применяется	40 100 000	не использовался	40 100 000
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	не применяется	58 800 000	не использовался	58 800 000
50:15:0000000:88	186 689,0	не применяется	33 700 000	не использовался	33 700 000
50:15:0040406:3	162 800	не применяется	102 100 000	не использовался	102 100 000
50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	не применяется	53 100 000	не использовался	53 100 000
50:15:0000000:95	42 528,0	не применяется	22 200 000	не использовался	22 200 000
50:15:0000000:97	181 096,0	не применяется	80 400 000	не использовался	80 400 000
50:15:0000000:99	111 498	не применяется	53 500 000	не использовался	53 500 000
50:15:0000000:98	10 403	не применяется	20 100 000	не использовался	20 100 000

** - 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
1	Письмо заказчика	Исх.№СЛХ-150721-01 от 15.07.2021 г.	копия
	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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
3	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков	от 01.08.2015 г.	копия
	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
	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-13/3В-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-13/3В-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-13/3В-393318 от 16.04.2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-393325 от 16.04.2013 г.	копия
6	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/3В-384980 от 15.04.2013 г.	копия
7	Договор аренды земельных участков	№ 4 от 01.03.2012 г.	копия
8	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-14/3В-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 источников[2], 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

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

Остальные земельные участки имеют ограничение (обременение) права в виде 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.	

Наименование показателя	Значение показателя
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)
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.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество

Наименование показателя	Значение показателя
	Агрофирма «Первое Мая». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
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*0,3*К/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 Оценщиком 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 особоых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установ №160 от 24.02.2009).
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:97 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  I. 19 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АД №791457 от 07.02.2013.
  II. 16 457 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929. Доверенность №846 от 05.12.
  III. 1 381 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006.
- земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99 и 50:15:0000000:98 входят в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»

Описание ограничений, связанных с охранными зонами электросетевого хозяйства.

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

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

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

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

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн,

производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

Описание ограничений, связанных с охранными зонами газораспределительных сетей.

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

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

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

муниципальном районе" от 26.01.2012 № 18-РМ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

- Договора аренды 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 Оценщиком 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)

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
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)
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 Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

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

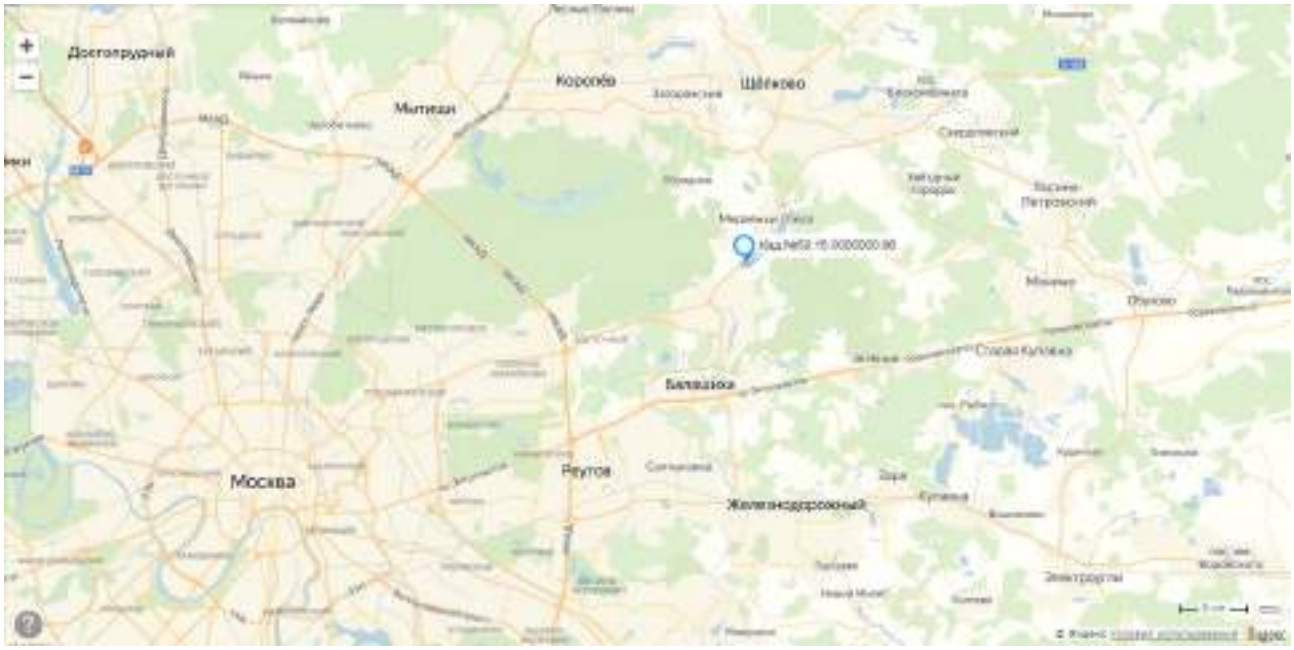


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96.

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

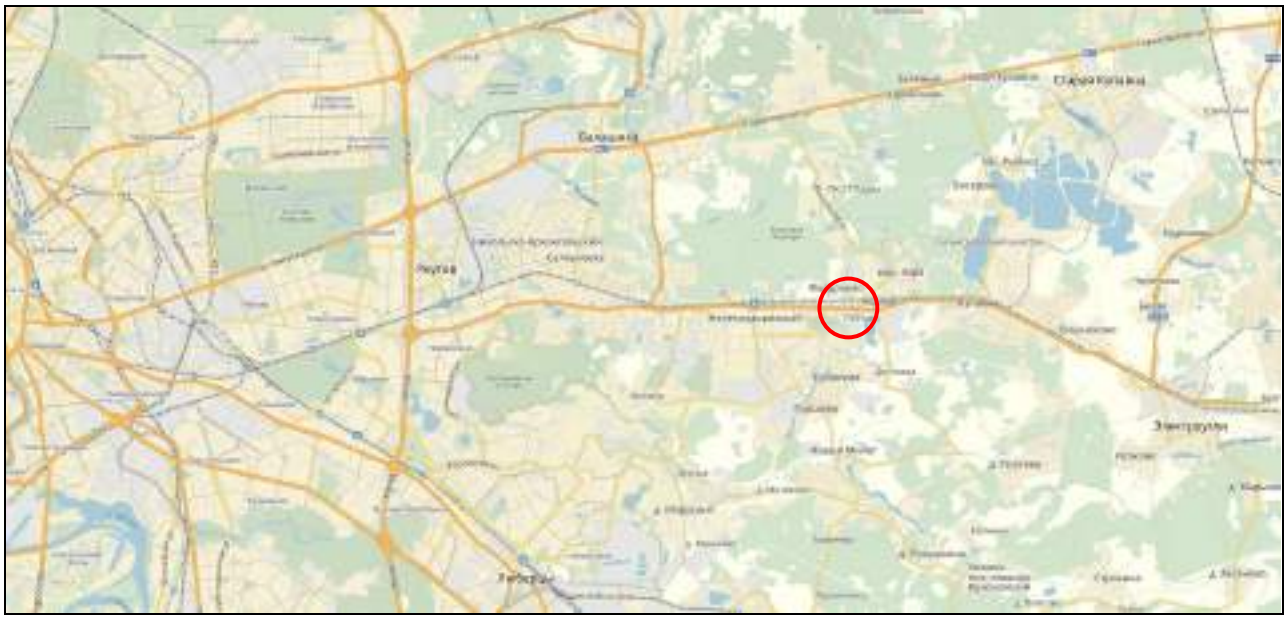


Рис. 3. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198 и 50:15:0000000:188

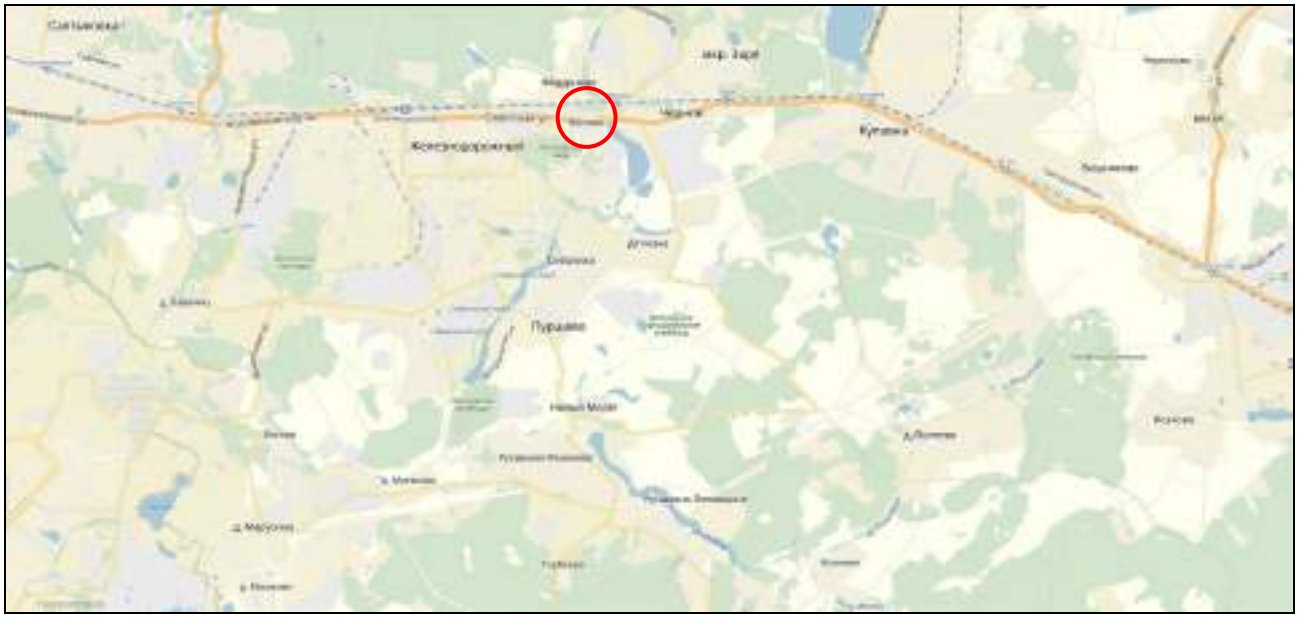


Рис. 4. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:187; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:198 и 50:15:0000000:188

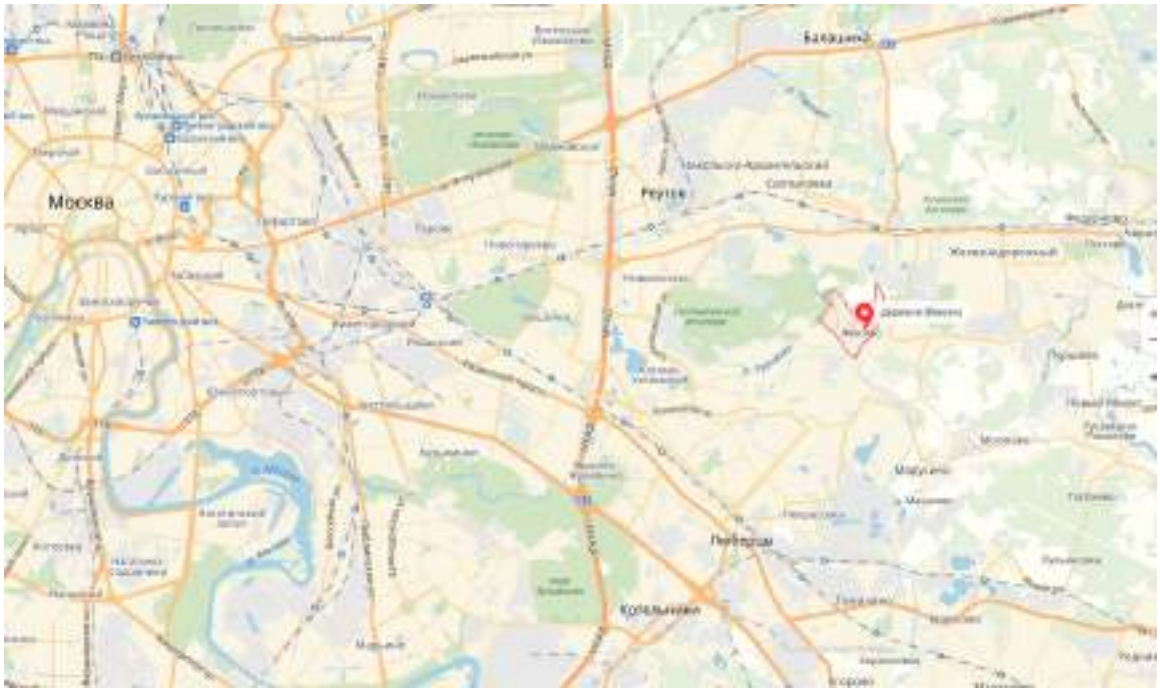


Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

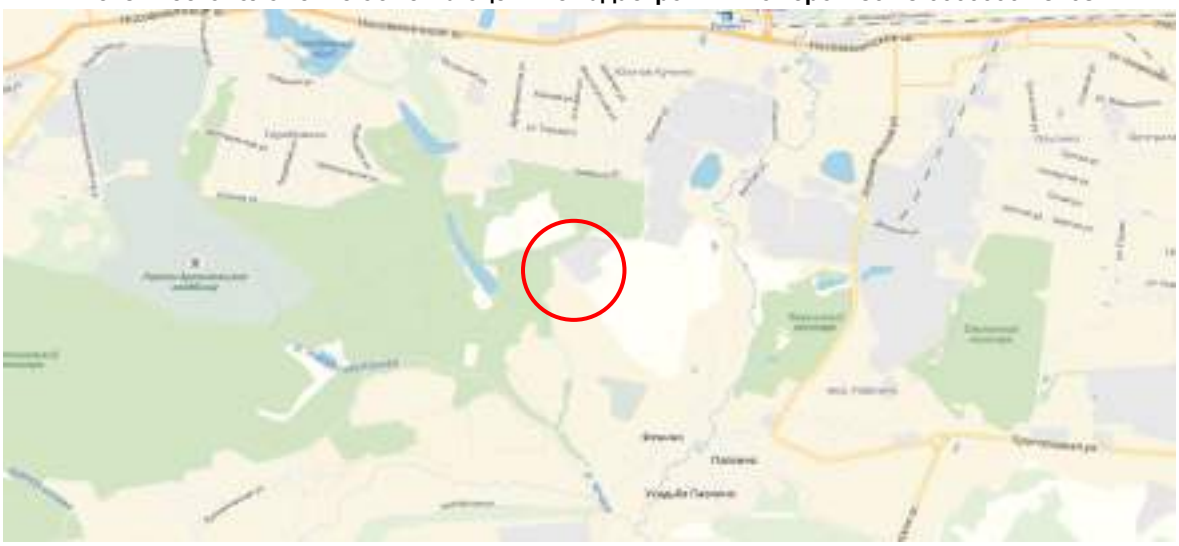


Рис. 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

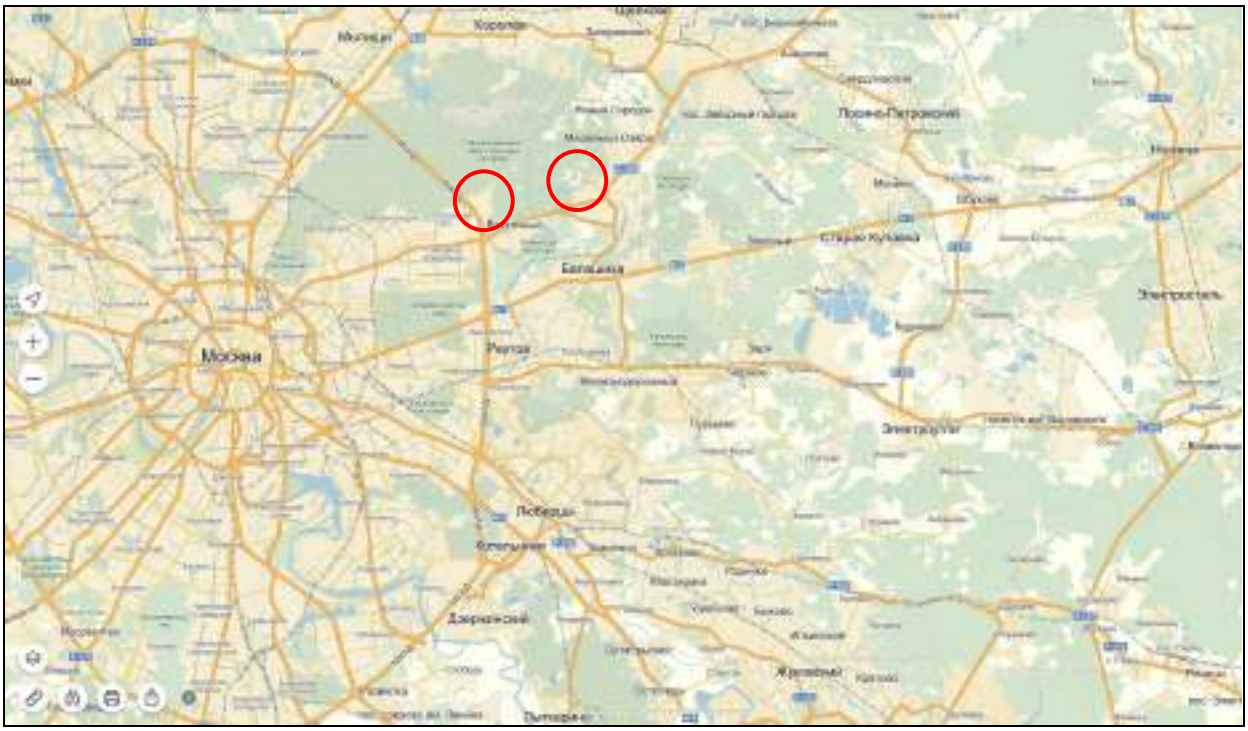


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3.

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

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

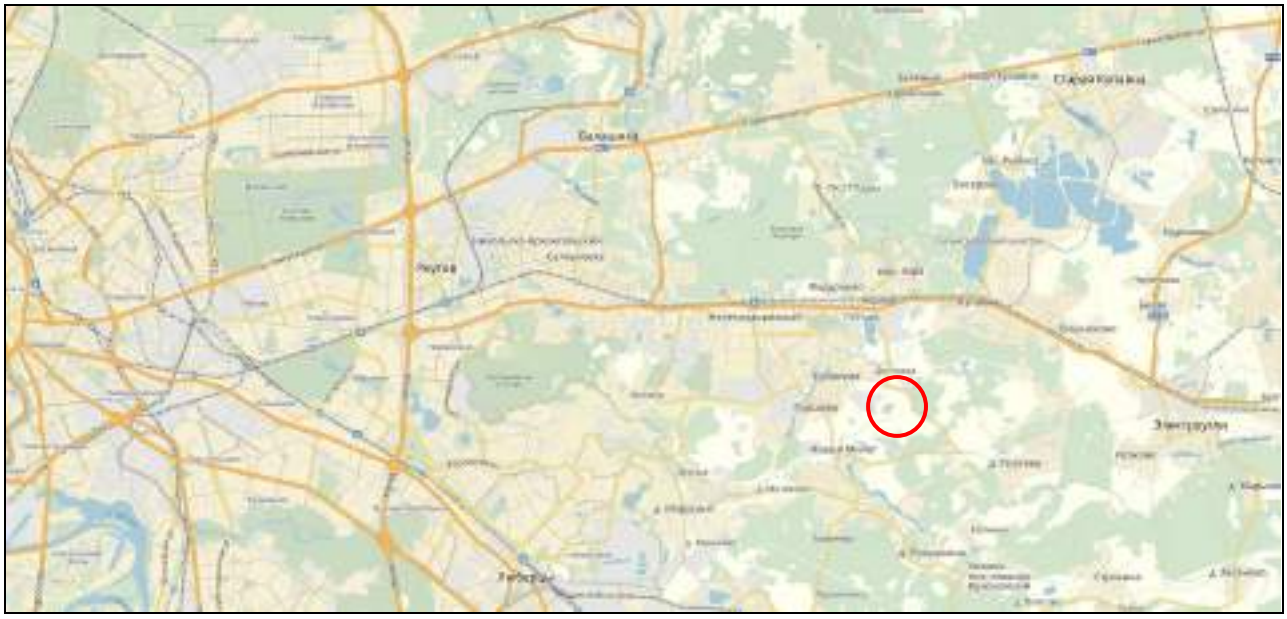


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

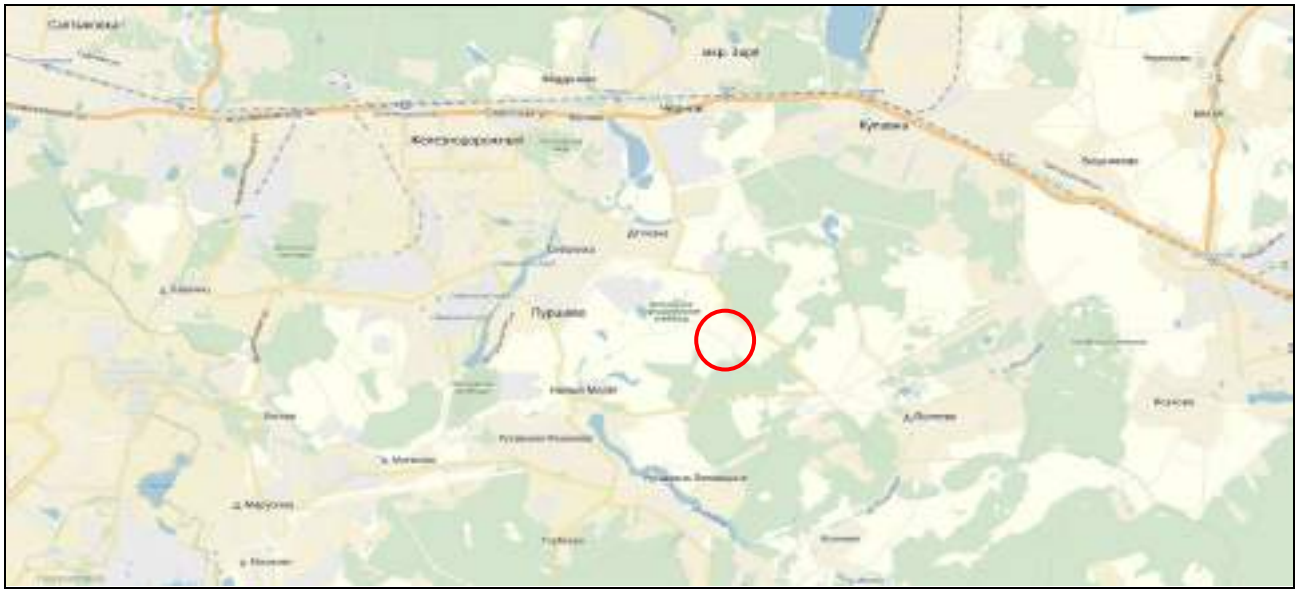


Рис. 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

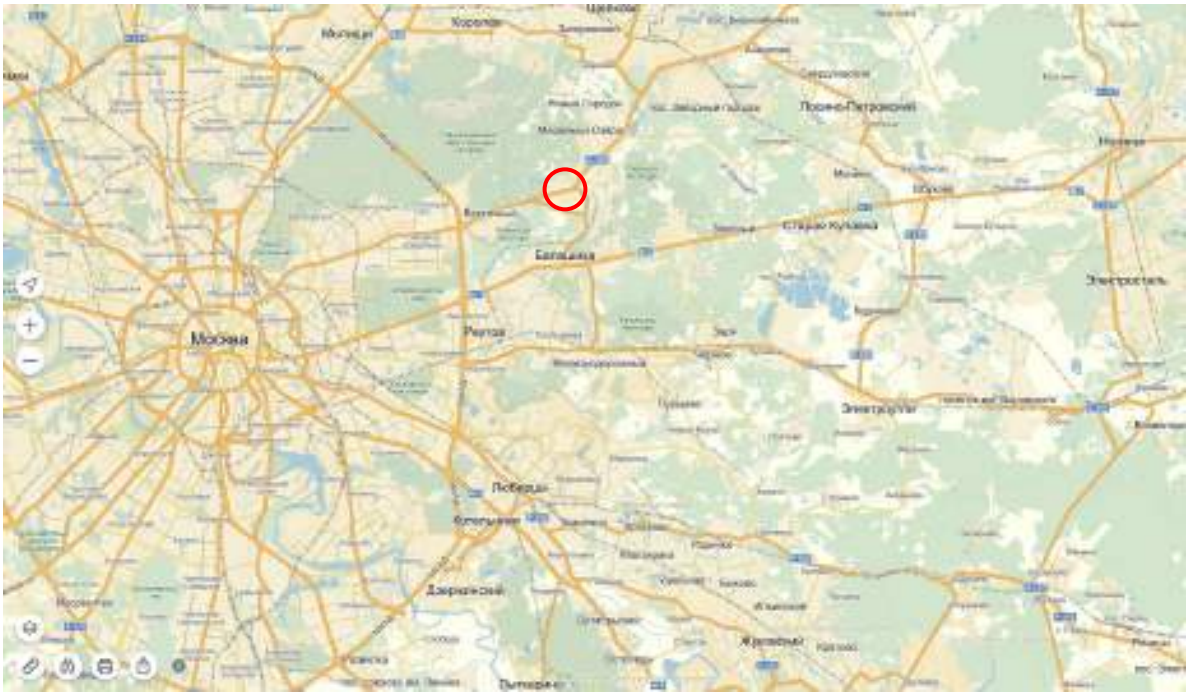


Рис. 12. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

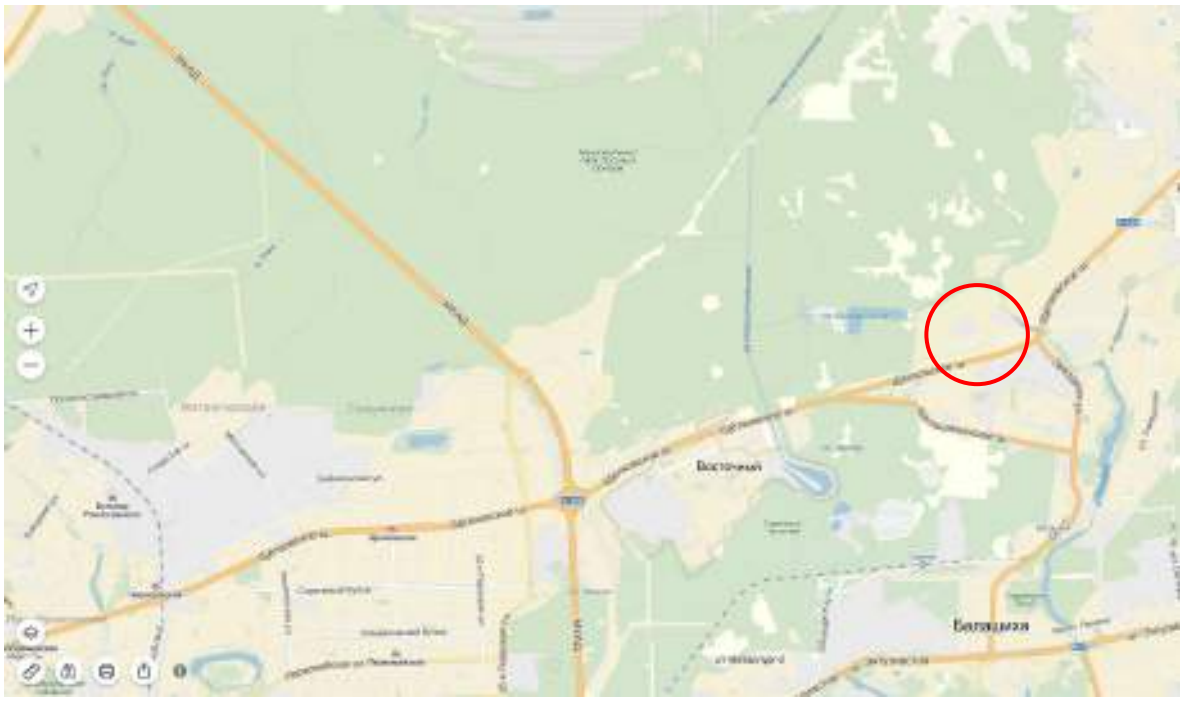


Рис. 13. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99.

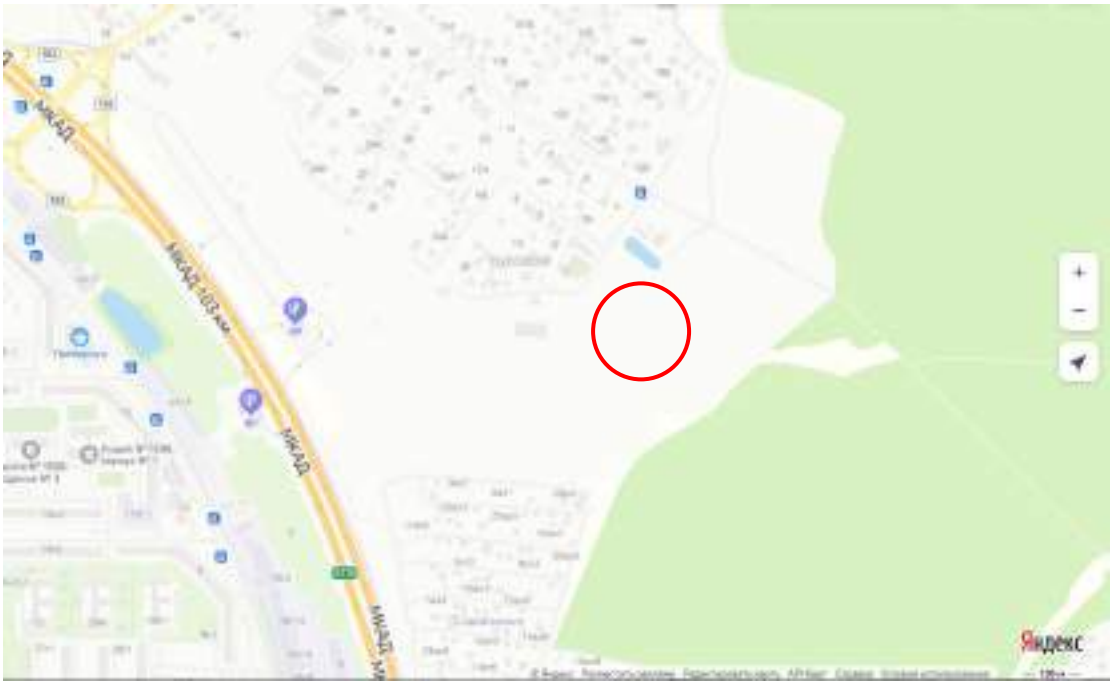


Рис. 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

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, та как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:95	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:97	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	9 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:99	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:98	в пределах до 15 км от МКАД	сочетание признаков ТЗ № 5	0,5 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 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 +/- 447	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 Оценщиком 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 Оценщиком 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.

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

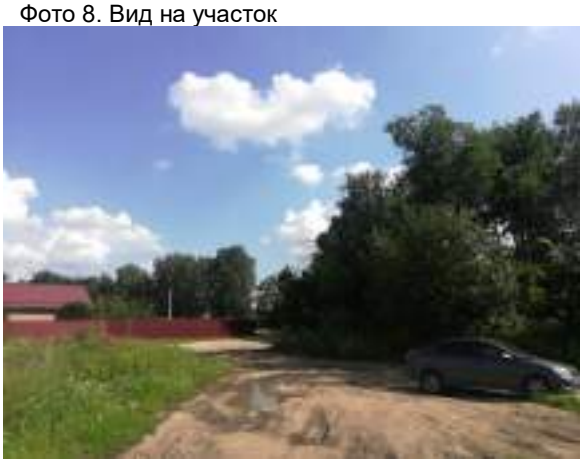


Фото 10. Вид на участок

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

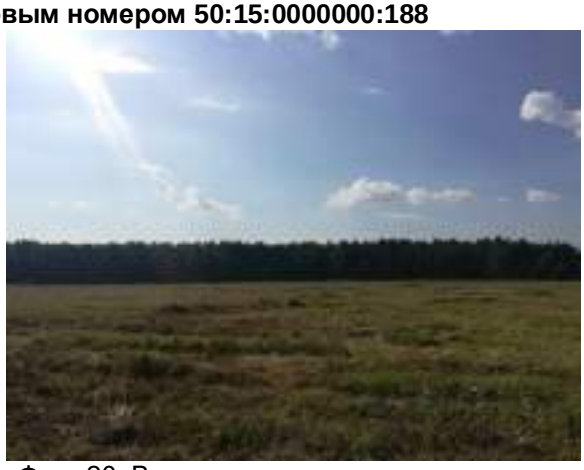


Фото 20. Вид на участок

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:

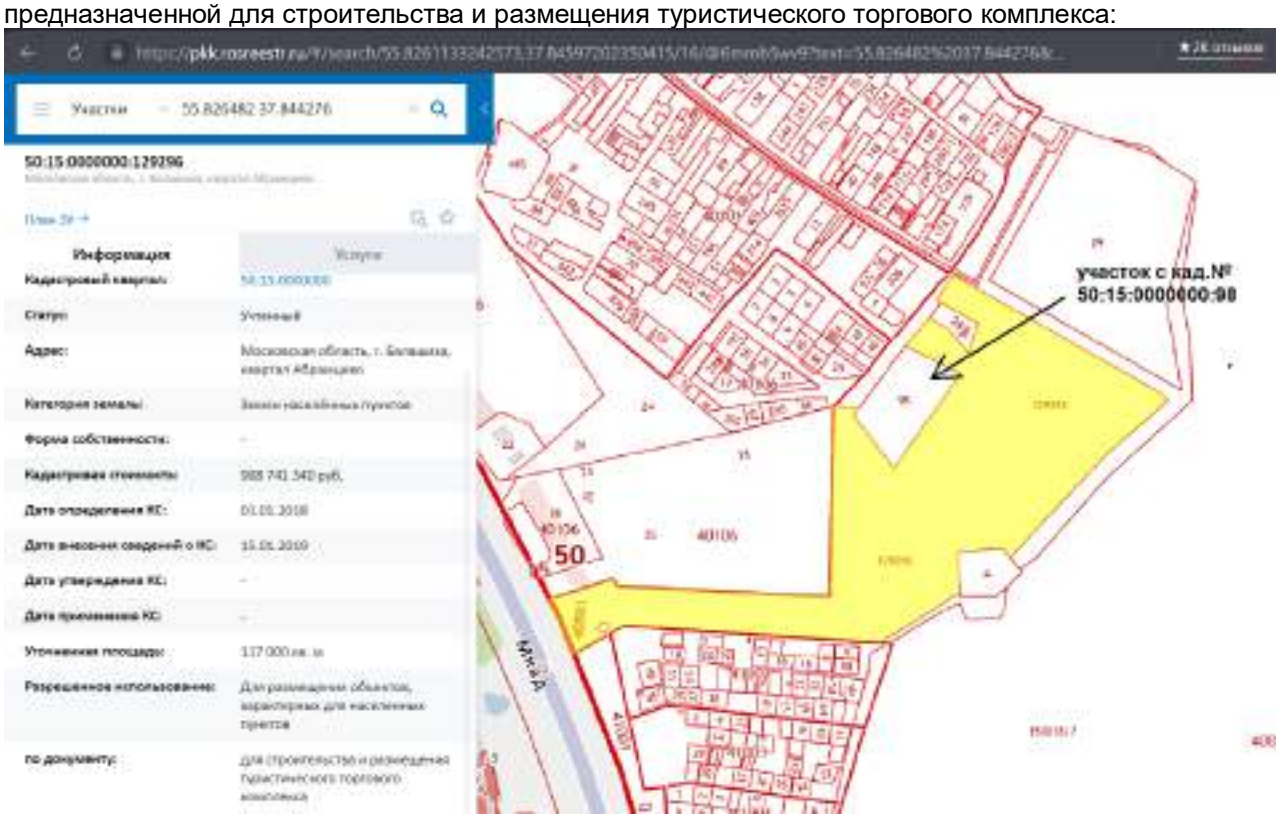


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

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

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

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

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

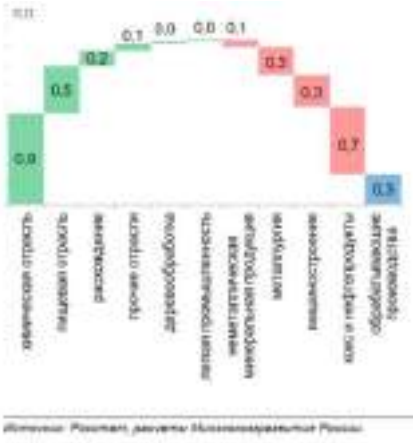
Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.).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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

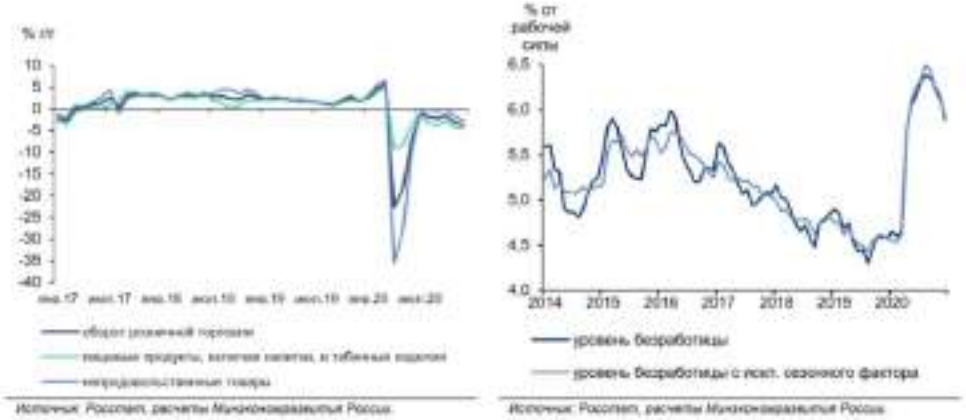
Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г3.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексев условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питанияза 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных(по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по

сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-май 2021г[3]

Основные экономические и социальные показатели

	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0[1)]	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4[2)]	101,3[3)]

1) Первая оценка.

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чел.	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1

[3] https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

	Апрель 2021 г.	В % к		Январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	Справочно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		апрель 2020 г. в % к		январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.
					апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,1%, в январе-мае 2021 г. - 105,6%.

Индекс промышленного производства в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-мае 2021 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,3%, в январе-мае 2021 г. - 97,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,4%, в январе-мае 2021 г. - 106,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в январе-мае 2021 г. - 101,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, в январе-мае 2021 г. - 108,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 123,8%, в январе-мае 2021 г. - 119,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 416,2 млрд рублей, в январе-мае 2021 г. - 1496,4 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в мае 2021 г. составил 36,3 млрд рублей, что в действующих ценах на 29% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - на 1,7% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд рублей, или 103,5%.

Жилищное строительство. В мае 2021 г. возведено 444 многоквартирных дома. Населением построено 22,1 тыс. жилых домов. Всего построено 58,9 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2021 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 121,2 тыс. жилых домов. Всего построено 358,9 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-мае 2021 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 2326,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1088,4 млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2021 г. составил 138,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 35,0 млрд, автомобильного - 36,0 млрд, воздушного - 67,0 млрд пасс.-километров.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I квартале 2021 г. составил 412,1 млрд рублей и по сравнению с I кварталом 2020 г. увеличился на 2,0% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в мае 2021 г. составил 3145,7 млрд рублей, или 127,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 14905,1 млрд рублей, или 110,0%.

В мае 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,1%, **непродовольственных товаров** - 52,9% (в мае 2020 г. - 54,9% и 45,1% соответственно).

Оборот общественного питания в мае 2021 г. составил 150,4 млрд рублей, или в 2,2 раза (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 703,2 млрд рублей, или 124,4%.

В мае 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 853,2 млрд рублей, что составило 152,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - на 4236,1 млрд рублей, или 112,5%.

Оборот оптовой торговли в мае 2021 г. составил 8089,4 млрд рублей, или 118,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 39027,7 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,7% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 63,1 млрд долларов США (4803,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,9 млрд долларов (2804,9 млрд рублей), импорт - 26,3 млрд долларов (1999,0 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в апреле 2021 г. сложилось положительное, 10,6 млрд долларов (в апреле 2020 г. - положительное, 7,4 млрд долларов).

В мае 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 103,4% (в мае 2020 г. - 100,3%, с начала года - 101,6%).

В мае 2021 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 1,0% (в мае 2020 г. - на 0,2%).

Цены на **непродовольственные товары** в мае 2021 г. выросли на 0,7% (в мае 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в мае 2021 г. увеличились на 0,4% (в мае 2020 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2021 г. составила 17905,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,1% (с начала года - на 3,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

В мае 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,1%, в том числе в растениеводстве - 99,6%, в животноводстве - 100,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2021 г., по предварительным данным, составил 99,9%.

Совокупный объем средств **Фонда национального благосостояния** на 1 мая 2021 г. составил 13825,4 млрд рублей и по сравнению с 1 апреля 2021 г. увеличился на 0,2%.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-апреле 2021 г. составили 351,9 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,9%.

Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2021 г. сложился в сумме 329,9 млрд рублей.

Поступление **нефтегазовых доходов** в федеральный бюджет в январе-апреле 2021 г. составило 2511,4 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1865,0 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 520,0 млрд рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 313,6 млрд рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - (-187,1) млрд рублей.

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные

фонды) на 1 мая 2021 г. составила 2088,5 млрд рублей.

В январе-апреле 2021 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 7277,4 млрд рублей (37,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 8554,7 млрд рублей, 17,0 тыс. организаций имели убыток на сумму 1277,3 млрд рублей).

На конец апреля 2021 г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 146262,1 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4551,8 млрд рублей, или 3,1% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2020 г. - 3,8%, на конец марта 2021 г. - 3,2%).

По данным Банка России, **объем денежной массы** на 1 мая 2021 г. составил 59206,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 мая 2020 г. на 11,8%, по сравнению с 1 апреля 2021 г. - на 1,6% при увеличении потребительских цен на 5,5% и 0,6% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июня 2021 г. составило 383 единицы и сократилось по сравнению с 1 июня 2020 г. - на 45 организаций, по сравнению с 1 мая 2021 г. - на 6 организаций.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2021 г. составила 56614 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,8%.

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 июня 2021 г. составила 1585 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2021 г. увеличилась на 33 млн рублей (2,2%).

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 504 млн рублей (31,8%), в 2020 г. - 333 млн рублей (21,0%), в 2019 г. и ранее - 748 млн рублей (47,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2021 г. составила 9 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за май 2021 г. увеличилась на 32 млн рублей (2,1%) и на 1 июня 2021 г. составила 1576 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В мае 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15806 рублей и по сравнению с маем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составил 59,3%.

Безработица. В мае 2021 г. 3,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составил 4,9% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в мае 2021 г. у женщин составила 7,2 месяца, у мужчин - 6,9 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу мая 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,6 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 1,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,8 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-мае 2021 г. организации отчитались об 1 забастовке с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 мая 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 222,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 121,3 тыс. человек, или на 0,08%). Миграционный прирост на 26,9% компенсировал естественную

убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[4]

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.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

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 международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное 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 перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

[4] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20июль.pdf

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,
- снижением объемов строительства,
- 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 других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. 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 неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 5,5% и става по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/4fTGgalT/osn-05-2021.pdf,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2021 года.

4. Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2021 года [5].

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2019 года – 5,2 трлн. рублей, или 5,4% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2021 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития:

промышленного производства – на 12,8%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 13,5% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 5,1%;

объема строительных работ – на 1% (3 место по объему);

ввода жилья – на 19,7% (1 место по объему);

розничного товарооборота – на 2,1% (2 место по объему);

оборота оптовой торговли – на 6,8% (3 место по объему), уровня среднемесячной заработной платы – на 4,4%;

среднесписочной численности работников – на 0,3%.

Объем платных услуг снизился на 1%, оборот общественного питания – на 13,2%.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,45% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,12%, непродовольственные – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2021 года составила 103,3 тыс. человек, что в 4,5 раза превышает уровень конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 2,492 процента от численности рабочей силы.

[5] Источник: https://mef.mosreg.ru/download/document/9564816

Развитие промышленного производства

В I квартале 2021 года индекс промышленного производства составил 112,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 71,1%, обрабатывающих производствах – 113,5%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 112,5%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 97,3%

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 841,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2021 года составил 2,1 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 85%, или 715,1 млрд. рублей)

В I квартале 2021 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 104,3 млрд. рублей, в том числе 48,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 44,8 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 11,4 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 20,4 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 4,4 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,2 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 11,7 млрд. рублей, предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,6 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2021 года достиг 105,1%.

За I квартал 2021 года хозяйствами всех категорий произведено 177,8 тыс. тонн молока (102,7% к уровню I квартала 2020 года), 81 тыс. тонн скота и птицы на убой (104,8%), 35 млн. штук куриных яиц (110,7%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 059 килограммов против 2 001 килограмма в I квартале 2020 года (рост на 2,9%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 10-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде увеличилось на 2,2% процента (207,9 тыс. голов, из них 98,9 тыс. голов коров), свиней – на 4,6% (347,2 тыс. голов), овец и коз – на 6,6% (76,9 тыс. голов). Поголовье птицы – снизилось на 11,2% (10 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2021 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2020 года увеличился на 0,5% и составил 130,1 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на машины и оборудование – 44,9% (в I квартале 2020 года – 37,5%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 28,3% (39,8%), жилищное строительство – 22,4% (18,8%).

Согласно данным Единой автоматизированной системы «Перечни инвестиционных проектов, реализуемых и предполагаемых к реализации на территории Московской области, в том числе с участием Московской области» на территории муниципальных образований Московской области в I квартале 2021 года привлечено 14 новых инвесторов.

Строительство

В I квартале 2021 года отмечен некоторый рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 91,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 8,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 2,9 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 25,9 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 1,9 млн. кв. метров, что на 19,7% больше, чем в I квартале 2020 года. Из них 2,8 млн. кв. метров жилья (32,4% от общего ввода) построено в сельской местности.

По вводу жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил почти 1,1 млн. кв. метров (или 57,7% от общего объема введенного жилья).

В I квартале 2021 года при содействии Правительства Московской области восстановлены права восстановлены права 4 795 граждан – участников долевого строительства по 37 многоквартирным

жилым домам.

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы в I квартале 2021 года предприятия и организации, зарегистрированные в Московской области, осуществляли торговлю со 170 странами мира, что на 21 страну больше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

При этом почти 60% внешнеторгового оборота приходилось всего на 8 стран, которые стали основными торговыми партнерами региона (Китай – 21,94%, Беларусь – 9,7%, Германия – 6,84%, Казахстан – 5,37%, Япония – 4,96%, Италия – 4,77%, США – 3,14%, Нидерланды – 2,71%).

Внешнеторговый оборот Московской области в I квартале 2021 года составил 8,7 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с I кварталом предыдущего года на 34,9%.

Экспорт товаров из Московской области составил почти 1,8 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года в 1,6 раза), в том числе в государства СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост в 1,7 раза), страны дальнего зарубежья – 0,7 млрд. долларов США (снижение на 26,9%).

Импорт товаров в Московскую область составил почти 7 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года на 30,4%), в том числе из государств СНГ – 0,7 млрд. долларов США (рост в 1,6 раза), стран дальнего зарубежья – 6,3 млрд. долларов США (рост в 1,3 раза).

По сравнению с I кварталом 2020 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) увеличилось на 1 млрд. долларов США (или на 23,6%) и сложилось в размере 5,2 млрд. долларов США.

По итогам I квартала 2021 года Московская область заняла 4 место среди субъектов Российской Федерации по объему экспорта несырьевой неэнергетической продукции.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,5% по итогам 2019 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2021 года составил 707,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% превышает уровень I квартала 2020 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 359,8 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 80,4% приходилось на крупные организации, 9,4% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,5% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,4% – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 55% занимали непродовольственные товары (100,5% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах) и 45% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4,2%).

В I квартале 2021 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 134,8 млрд. рублей, что на 1% ниже уровня I квартала 2020 года. Наибольшая доля в их структуре (35,5% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 16,2% – на бытовые и 10% – на жилищные. Также 8,3% общего объема платных услуг составили медицинские услуги.

По сравнению с I кварталом 2020 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 5,45%, в том числе продукты питания подорожали на 7,12%, непродовольственные товары – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2021 года составила 2,3 млн. человек, что на 0,3% выше уровня I квартала 2020 года.

Из общей численности работников 19,3% заняты в торговле, 18,8% – в обрабатывающих отраслях, 8,8% – в образовании, 8,5% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6,1% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2021 года составил 3,9%, что ниже среднероссийского значения на 1,7 п.п. (5,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2021 года составил 2,49% (в среднем по России – 2,3%).

В I квартале 2021 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 58 031,7 рубля, что выше уровня I квартала 2020 года на 4,4%.

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

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (82 985,9 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (79 467,4 рубля), деятельность в области информации и связи (73 139,1 рубля), в организациях здравоохранения (67 275 рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась

заработная плата в транспортировке и хранении (61 659,2 рубля), добыче полезных ископаемых (60 314,2 рубля), обрабатывающих производствах (61 157,3 рубля), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (58 927,6 рубля).

5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

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

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

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

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

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

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен.

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 связаны с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в

отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 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 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.

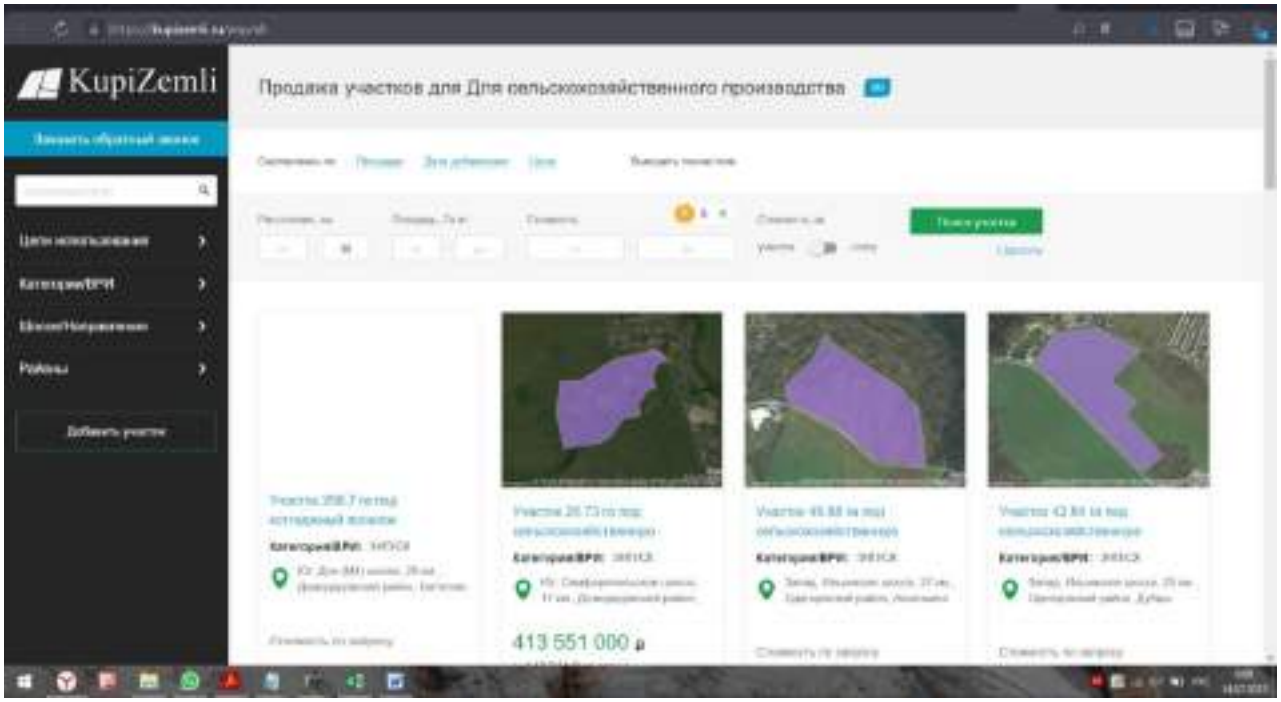
Исходные условия локализации объектов анализа для участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

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

Наименование показателя	Значение показателя
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

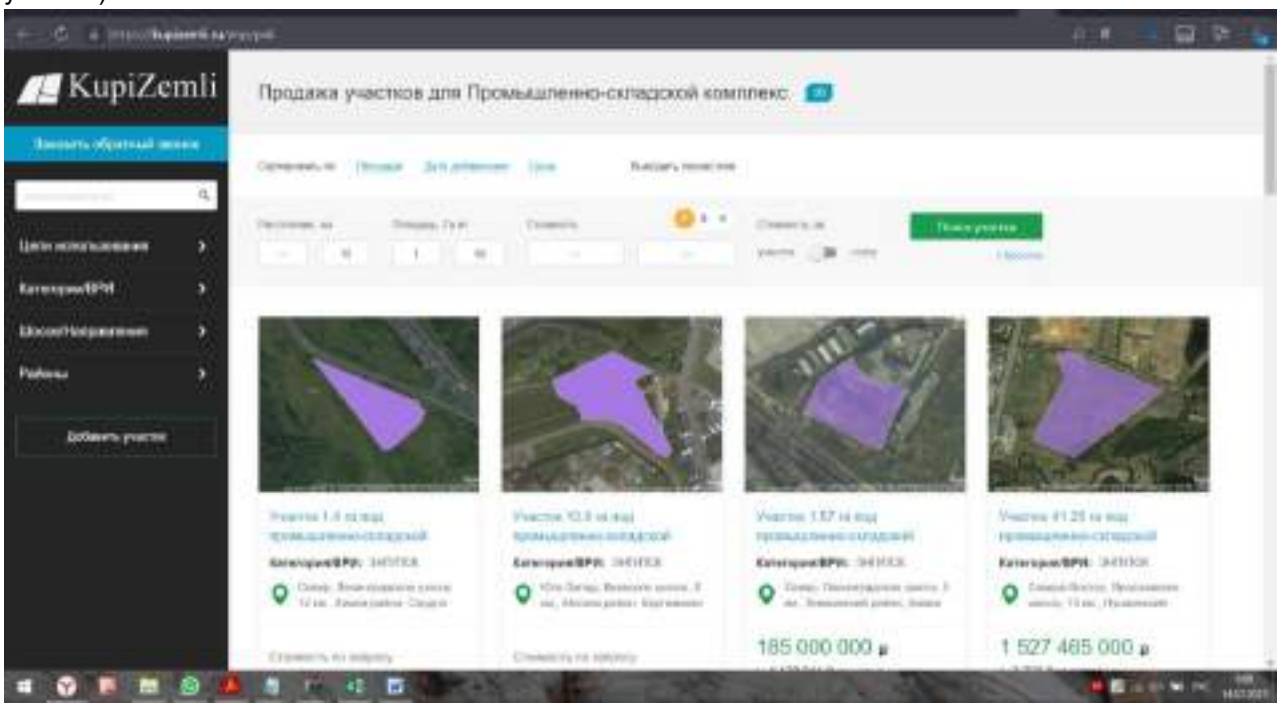
Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на сайте https://kupizemli.ru имеются 99 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 56 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 анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление 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	49 484 000	773
Объект 2	20 000 000	1 000
Объект 3	54 000 000	897
Объект 4	47 000 000	1 243
Объект 5	196 400 000	800
Объект 6	283 276 000	741
Объект 7	170 000 000	842
Объект 8	166 400 000	800
Объект 9	123 200 000	799
Объект 10	653 200 000	1 481
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.Кириловка

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 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

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл 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 градации 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):

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

где: $U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 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 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 оферт)	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 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,*	*Отличия*	*Различны для*	*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
		Восточное, Южное	существенные, требуется корректировка	объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	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 +/- 140 186 689,0 162 800 407 014 +/- 447 42 528,0 181 096,0 111 498,0	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.
- 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.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Наличие 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 оферт. 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	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние 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 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».*
- 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					

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
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 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. 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 оферт. 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 многоэтажное 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			

Передаваемые имущественные права	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
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			
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%
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 statrielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения на 01.04.2021 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - 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	0,99	**0,94**	**0,95**	**0,93**	**0,92**
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,93**
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	0,91	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,92**	**0,91**
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	0,83	0,96	**0,90**	**0,92**	**0,89**	**0,87**
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	0,78	0,95	**0,87**	**0,89**	**0,86**	**0,83**
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции,	0,70	0,91	**0,81**	**0,84**	**0,79**	**0,75**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
				А группа	Б группа	В группа
качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка						
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	0,78	0,98	**0,88**	**0,90**	**0,87**	**0,84**

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.
Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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 дорогому 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.

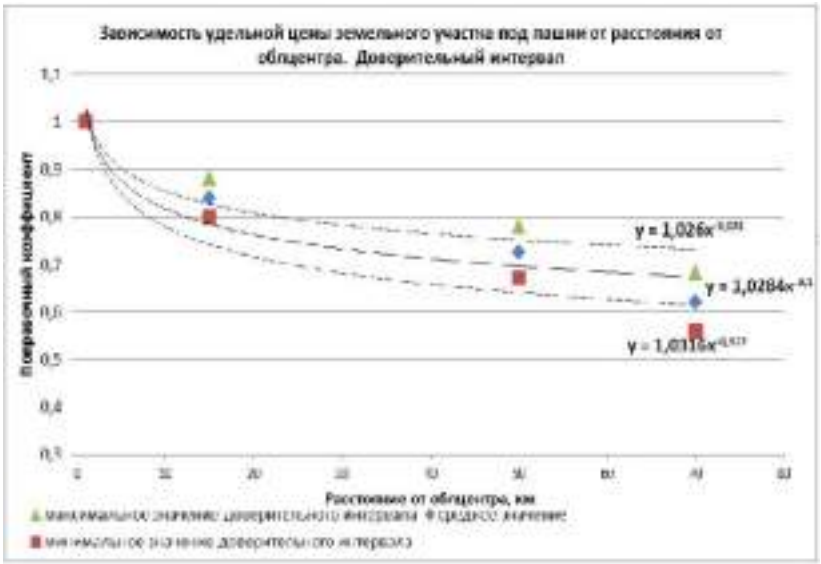
Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру

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			

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
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
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.

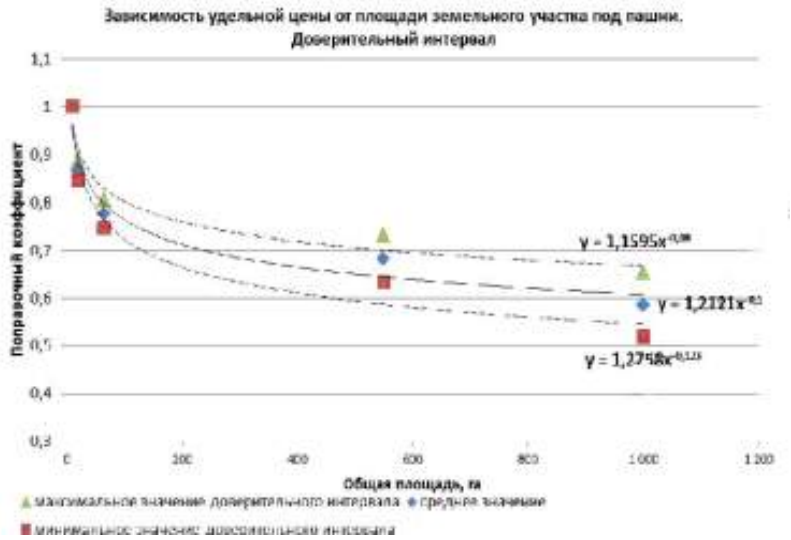
Таблица 49.

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%
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%

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, 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.

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 пересеченным 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	0,75	0,94	**0,85**

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-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 содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл 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 сравнительно 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 участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на 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 простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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	Сравнительный (рыночный) подход не используется
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	
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	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
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	
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 применятся 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 оферт) 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 оферт 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.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

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 оферт).
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 объёма данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 4.2.2 и 4.2.3 данного Отчёта.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, 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	49 484 000	773
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	283 276 000	741
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	283 276 000	741
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 оферт)	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 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.*
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 61, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Таблица 62.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты 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 оферт)	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 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*	*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 +/- 140 407 014 +/- 447	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		*невозможно, корректировка не требуется*	*объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 62, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

Таблица 63.

Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

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

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 оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- разрешенное использование (ВРИ)	*по документам: для сельскохозяйственного производства;* *в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для 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 соотнесения 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 стремиться 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
Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения
на 01.04.2021 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - 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	0,99	**0,94**	**0,95**	**0,93**	**0,92**
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,93**
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	0,91	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,92**	**0,91**
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	0,83	0,96	**0,90**	**0,92**	**0,89**	**0,87**
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	0,78	0,95	**0,87**	**0,89**	**0,86**	**0,83**
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,91	**0,81**	**0,84**	**0,79**	**0,75**
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	0,78	0,98	**0,88**	**0,90**	**0,87**	**0,84**

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.
Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Оценщик использовал минимальную скидку на торг для земельных участков под промышленную застройку (см.табл. 66), т.е. 5% 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 значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. 9% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал минимальное из средних значений для земельных участков сельскохозяйственного назначения (см. табл. 65 и 66), т.е. 16,4% со знаком минус.

Корректировка на местоположение (на направление и удалённость от МКАД).

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД. Ввиду отсутствия достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов в Восточном и Северо-Восточном направлениях, Оценщик также рассматривал другие направления Московской области. Для введения корректировки на направление Оценщик использовал аналитические данные о стоимости земельных участков в Московской области, опубликованных на сайте zemer.ru и приведенный в Отчёте далее.

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;

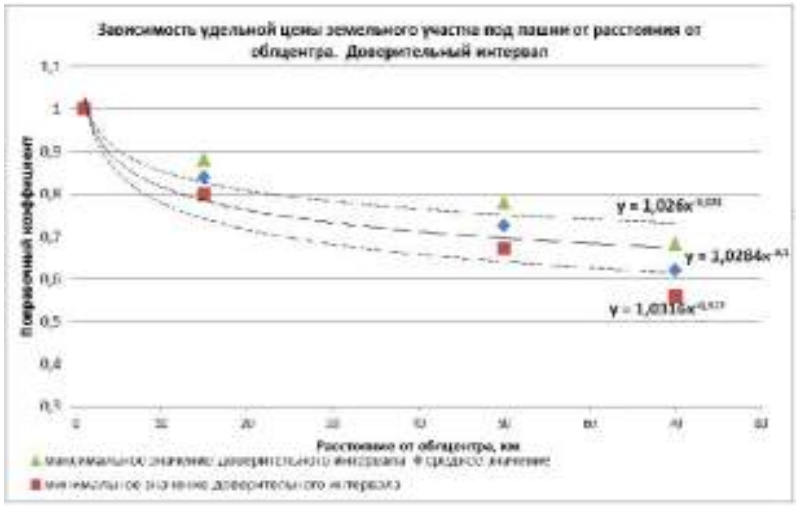
- невозможно провести аналогичное исследование самостоятельно ввиду ограниченного количества предложений по продаже аналогичных объектов;

- 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:

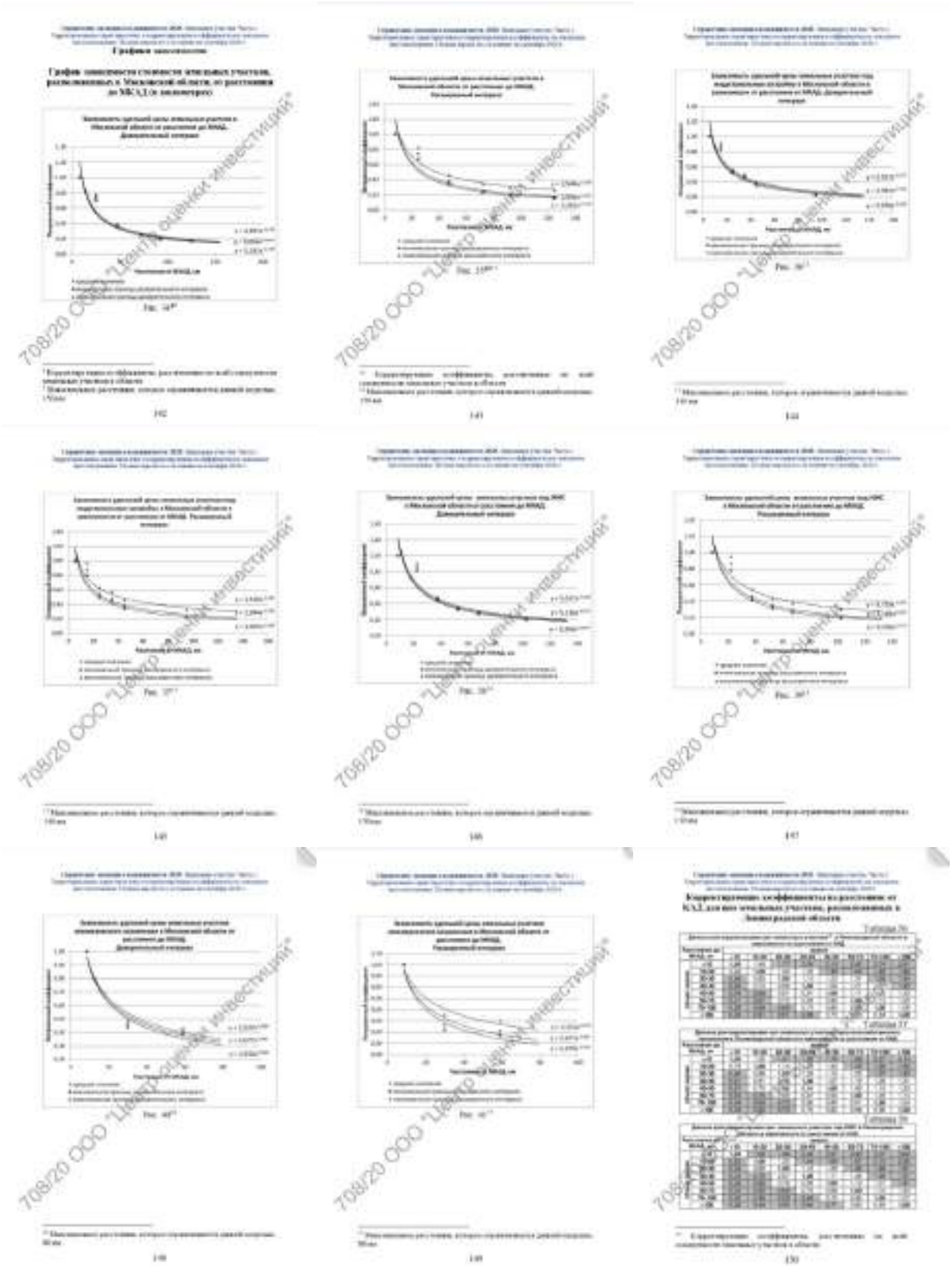


Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.70.

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 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. 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	0,74	0,87	**0,80**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,96	**0,91**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	**0,84**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,81	0,98	**0,89**

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2474-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

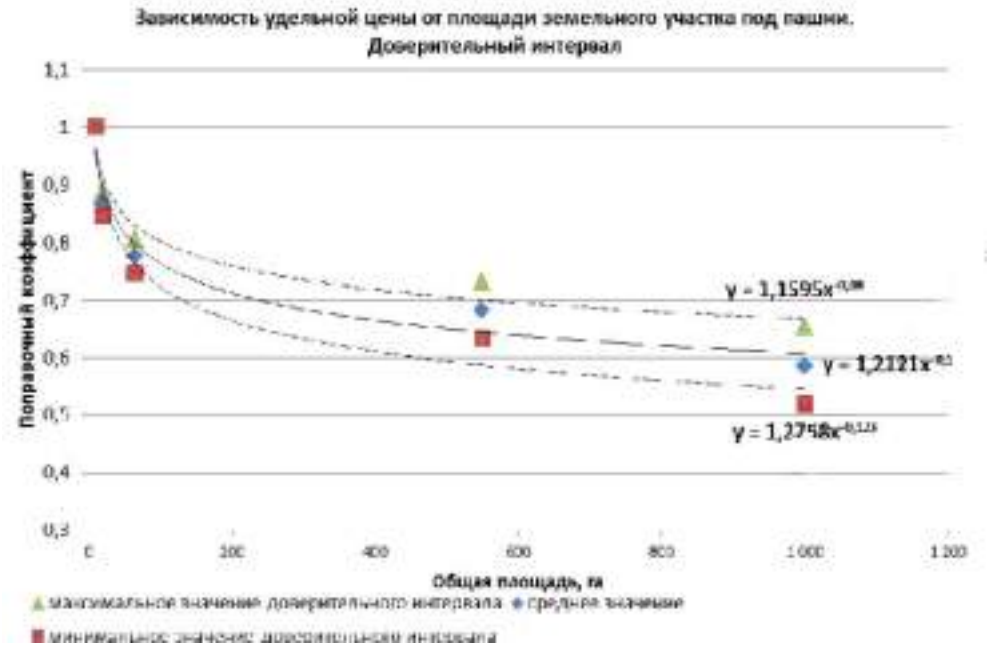
Учитывая вид разрешенного использования аналогов (для размещения производственно-складского комплекса), Оценщик использовал среднее значение корректировки для наиболее близкой группы участков из табл.67 (участки промышленного назначения). В соответствии с вышеприведенными данными, отношение удельной 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 0,91. Таким образом, корректировка для аналога №15 составит: -9%.

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.

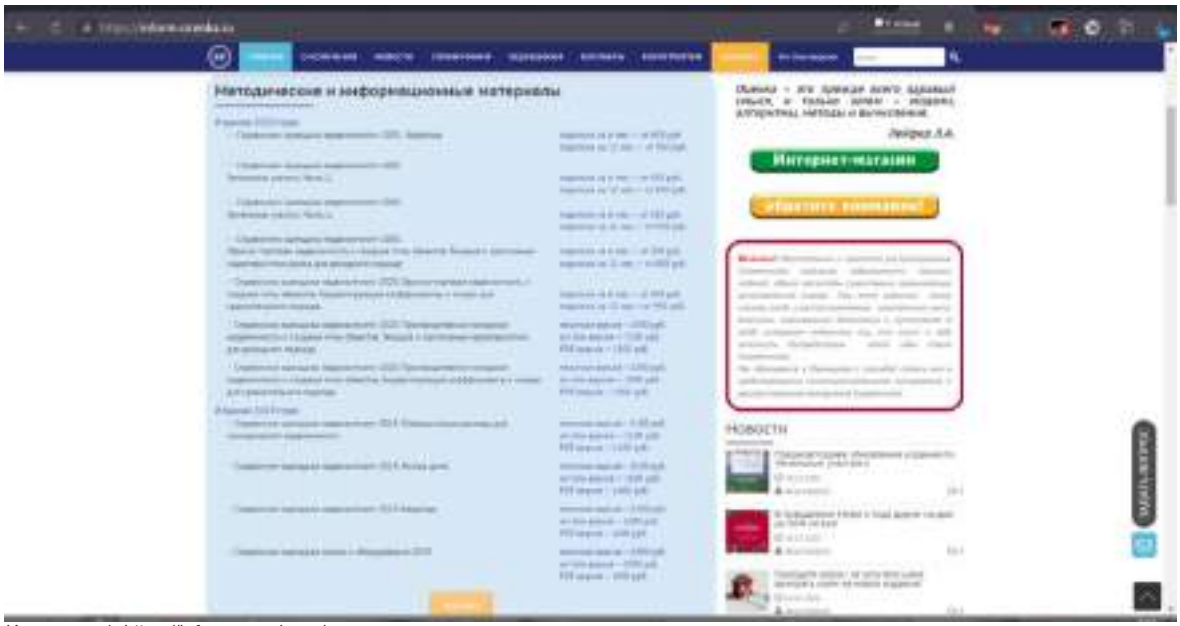
Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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:

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 назначений земельных участков, по которым приводятся зависимости в данном издании справочника:

- под индустриальную застройку (промышленного назначения);
- под офисно-торговую застройку и объекты рекреации[4] (коммерческого назначения);
- под ИЖС.
- Кроме этого, была исследована зависимость по всей совокупности предлагаемых земельных участков в городе (категории городов).

Важная информация. *При обработке по категориям городов-миллионников, 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

93

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. 93.

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 $Y = 1,2121*X^{-0,1}$ 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.

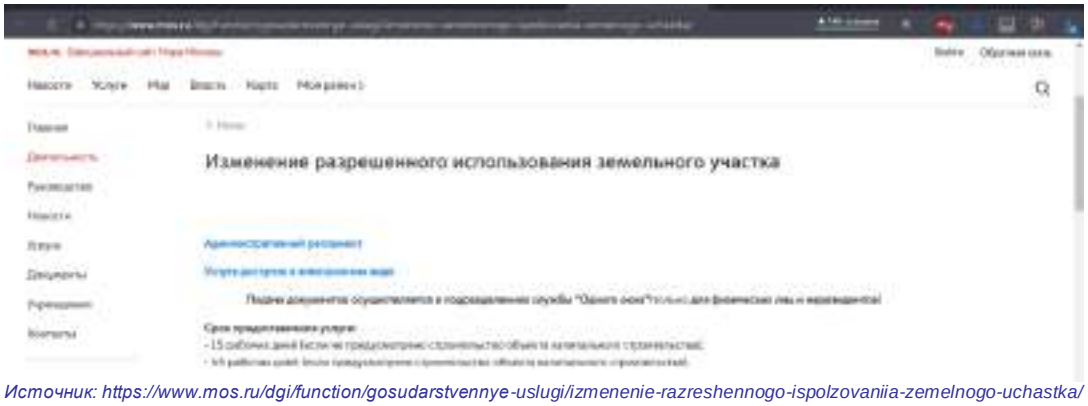
Формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, имеется ли в отношении участка утвержденный проект планировки.

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 нежилой застройки коэффициент не установлен, из чего следует вывод, что за изменение вида разрешенного использования, предусматривающего нежилое строительство, плата не взимается.[6]

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:

[6] https://www.2m.ru/uslugi/zemelnye-otnosheniya-v-moskovskoj-oblasti/izmenenie-vri



Источник: https://www.mos.ru/dgi/function/gosudarstvennye-uslugi/izmenenie-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnogo-uchastka/

Поскольку на дату оценки действует договор аренды на рассматриваемый земельный участок, целесообразно изменять вид разрешенного использования в конце срока аренды для перепродажи земельного участка по окончании срока аренды с новым видом разрешенного использования. Учитывая тот факт, что оставшийся срок аренды (57 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 производство», 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	1 110	**0,85582**
	с/х назначение	с/х производство	Можайское ш., 38 км от МКАД	365 000	1 297	
Пара №2	ЗНП	с/х производство	Варшавское ш., 14 км от МКАД	160 900	1 500	**1,01283**
	с/х назначение	с/х производство	Каширское ш., 13 км от МКАД	330 000	1 481	
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 корректировка 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 расчётах 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:

$$Кві = \frac{1/Прі}{1/Пр_1+1/Пр_2+\ldots+1/Пр_i}$$

где

Кві – весовой коэффициент для і-го аналога;

Прі – 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.	49 484 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	773	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с	МО, Солнесногорский	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	773	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	844	813	934	947	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	706	680	781	792	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	702	602	772	747	
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	702	602	658	747	
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				**680**

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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	14
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	575	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*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	609	704	686	699	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	571	509	589	573	584	
Значение функции Y=1,2121*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	552	514	558	544	538	
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						**540**

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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	575	687	653	652	
Значение функции Y=1,0284*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	605	700	681	694	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	567	506	585	569	580	
Значение функции Y=1,2121*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	547	510	553	540	534	
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						**540**

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.	49 484 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	773	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнесногорский 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	773	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	816	786	903	916	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	682	657	755	766	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	673	578	741	718	
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	673	578	631	718	
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					**650**

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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость	800	741	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, 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	14
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	575	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	609	704	686	699	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	571	509	589	573	584	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	569	530	576	562	555	
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						**560**

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 +/- 140
Стоимость участка в руб.	196 400 000	283 276 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	12
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	575	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	619	715	697	710	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Оцениваемый участок
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	580	517	598	583	594	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	606	564	613	599	592	
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						**590**

Источник: 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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	1,5
Поправка на направление, %	-18,43	-22,39	-18,43	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	653	575	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	762	881	858	1 145	
Поправка на торг, %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	777	693	802	781	1 042	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	799	745	809	790	889	
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						**810**

Источник: 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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	575	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	644	745	726	968	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	604	538	623	607	809	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	629	586	637	622	699	
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					**630**

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 +/- 447
Стоимость участка в руб.	196 400 000	283 276 000	170 000 000	166 400 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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, 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	575	687	653	652	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	598	691	673	685	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	560	500	578	563	573	
Значение функции Y=1,2121*X$^{-0,1}$, где	0,880	0,842	0,897	0,895	0,922	0,837
X - площадь, га						
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,951	0,994	0,933	0,935	0,908	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	533	497	539	526	520	
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	**520**

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.	49 484 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	773	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнесногорский 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	773	776	897	1 015	
Значение функции Y=1,0284*X$^{-0,1}$, где	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,8353
X - удаление от МКАД, км.					
Поправка на месторасположение, %	11,61	7,17	6,49	-4,59	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	863	832	955	968	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	721	696	798	809	
Значение функции Y=1,2121*X$^{-0,1}$, где	1,007	1,131	1,013	1,061	1,049
X - площадь, га					
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,042	0,927	1,036	0,989	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	751	645	827	800	
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	751	645	704	800	
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				**730**

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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	575	687	653	1 015	
Значение функции $Y=1,0284*X^{-0,1}$, 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	637	736	717	957	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	597	533	615	599	800	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	616	574	622	607	684	
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 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	283 276 000	170 000 000	166 400 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	800	741	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	575	687	653	1 015	
Значение функции Y=1,0284*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	653	755	735	981	
Поправка на торг, %	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	612	546	631	614	820	
Значение функции Y=1,2121*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	662	618	669	653	736	
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					**670**

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*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	-9,00	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 736	3 277	3 146	2 985	3 141	
Поправка на торг, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 599	3 113	2 989	2 836	2 984	
Значение функции $Y=1,2121*X^{-0,1}$, 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	3 108	3 350	3 321	3 372	3 414	
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						**3 310**

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 пересеченным 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	0,75	0,94	**0,85**

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-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 (0,94) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,85) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,75) для участков, по которым имеющиеся обременения могут существенно повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде договоров аренды приведено в табл.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	680	**0,94**	639	67 747	43 290 000
2	50:15:0000000:187	нет	14	540	1,00	540	346 541	187 132 000
3	50:15:0000000:190	нет	15	540	1,00	540	352 173	190 173 000
4	50:15:0000000:198	нет	14	650	1,00	650	72 859	47 358 000
5	50:15:0000000:188	нет	14	560	1,00	560	255 102	142 857 000
6	50:15:0000000:151032	охранные зоны электро- и газовых сетей	12	590	**0,85**	502	160 005 +/- 140	80 323 000
7	50:15:0000000:88	охранные зоны электро-сетей	1,5	810	**0,94**	761	186 689	142 070 000
8	50:15:0040406:3	нет	8	630	1,00	630	162 800	102 564 000
9	50:15:0071201:33	нет	17	520	1,00	520	407 014 +/- 447	211 647 000
10	50:15:0000000:95	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	8	730	**0,75**	548	42 528	23 305 000
11	50:15:0000000:97	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	9	620	**0,75**	465	181 096	84 210 000
12	50:15:0000000:99	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	7	670	**0,75**	503	111 498	56 083 000
13	50:15:0000000:98	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров	0,5	3 310	**0,75**	2 483	10 403	25 831 000

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:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с

объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 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 №	Обремене-нения	№ дого-вора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Остав-шийся срок аренды, мес.
50:15:0000000:187	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	289
50:15:0000000:190	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	289
50:15:0000000:198	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	289
50:15:0000000:188	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	289
50:15:0000000:151032	аренда	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	01.08.2015	31.12.2024	42
50:15:0000000:88	аренда	Договор № 6 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2042	248
50:15:0040406:3	аренда	Договор № 3 от 01.08.2011	01.08.2011	31.07.2021	1
50:15:0071201:33	аренда	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.	01.08.2015	31.07.2045	289
50:15:0000000:95	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	7
50:15:0000000:97	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	7
50:15:0000000:99	аренда	Договор № 5 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	7
50:15:0000000:98	аренда	б/н от 23.04.2019 г.	23.04.2019	23.04.2026	57

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течении периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{налог} = \frac{0{,}3\% * C_{кад.}}{12 * 100\%},$$

где:

$0{,}3\%$ - ставка годового земельного налога;

$C_{кад.}$ - 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:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед.},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед.}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

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

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

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

Определение безрисковой ставки.

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).

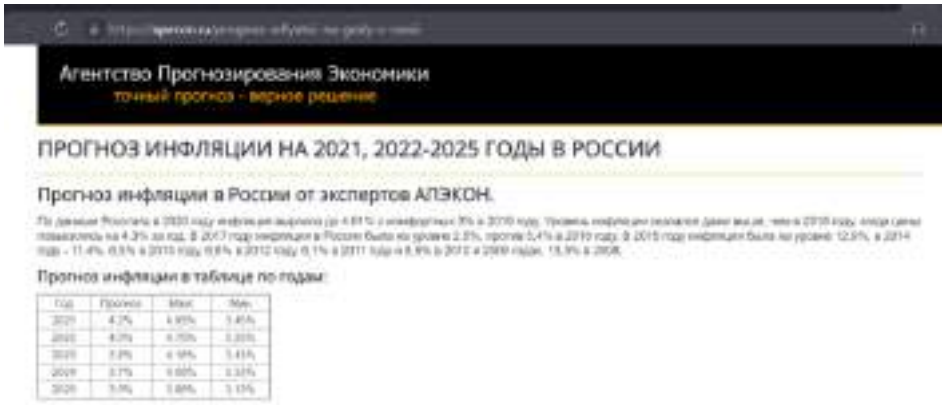
Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных на сайте Агентства Прогнозирования Экономики на ближайшие 5 лет (табл.87).

Таблица 87.

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

Год	Значение инфляции, %
2021	4,2
2022	4
2023	3,8
2024	3,7
2025	3,5
Среднее значение выборки	**3,84**

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



Источник: 1. https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки на период с 2021 г. по 2025 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит: R_f = (1 + 5,5 / 100) / (1 + 3,84 / 100) – 1 = 0,016, что соответствует 1,6%

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 сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 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		13	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						15					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,07					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,07					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 5 до 26 мес. и составляет в среднем 13 мес.:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2021 года

№	Объекты оценки недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства	2	15	8	7	9	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	19	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от расположения, использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), которые земли для данного строительства и для садоводства	5	26	13	11	14	17

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda

В расчетах использовано среднее значение срока экспозиции в размере 13 мес.

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

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

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл.89.

Таблица 89.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Кадастровый нгомер	Rб - 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	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:190	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:198	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:188	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:151032	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:88	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0040406:3	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0071201:33	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:95	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:97	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:99	1,6	13	12	1,73	1,76
50:15:0000000:98	1,6	13	12	1,73	1,76

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. 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 от 1% до 4% 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	Rб - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0000000:187	1,6	1,070	1,76	1	5,430
50:15:0000000:190	1,6	1,070	1,76	1	5,430
50:15:0000000:198	1,6	1,070	1,76	1	5,430
50:15:0000000:188	1,6	1,070	1,76	1	5,430
50:15:0000000:151032	1,6	1,070	1,76	4	8,430
50:15:0000000:88	1,6	1,070	1,76	3	7,430
50:15:0040406:3	1,6	1,070	1,76	1	5,430
50:15:0071201:33	1,6	1,070	1,76	1,5	5,930
50:15:0000000:95	1,6	1,070	1,76	4	8,430
50:15:0000000:97	1,6	1,070	1,76	4	8,430
50:15:0000000:99	1,6	1,070	1,76	4	8,430
50:15:0000000:98	1,6	1,070	1,76	1	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:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{ЗУ} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{ЗУ}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{ЗУ}$ - 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	Стои-мость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0000000:187	187 132 000	1 610	289	5,430	0,442	262 425	0,2796	52 322 107	52 600 000
50:15:0000000:190	190 173 000	1 256	289	5,430	0,442	204 724	0,2796	53 172 371	53 400 000
50:15:0000000:198	47 358 000	355	289	5,430	0,442	57 864	0,2796	13 241 297	13 300 000
50:15:0000000:188	142 857 000	1 096	289	5,430	0,442	178 645	0,2796	39 942 817	40 100 000
50:15:0000000:151032	80 323 000	-45 623	42	8,430	0,677	-1 662 968	0,7532	60 499 284	58 800 000
50:15:0000000:88	142 070 000	10 943	248	7,430	0,599	1 411 464	0,2274	32 306 718	33 700 000
50:15:0040406:3	102 564 000	9 823	1	5,430	0,442	9 780	0,9956	102 112 718	102 100 000
50:15:0071201:33	211 647 000	1 509	289	5,930	0,481	235 327	0,2499	52 890 585	53 100 000
50:15:0000000:95	23 305 000	2 554	7	8,430	0,677	17 404	0,9539	22 230 640	22 200 000
50:15:0000000:97	84 210 000	10 913	7	8,430	0,677	74 364	0,9539	80 327 919	80 400 000
50:15:0000000:99	56 083 000	6 698	7	8,430	0,677	45 642	0,9539	53 497 574	53 500 000
50:15:0000000:98	25 831 000	0	57	5,430	0,442	0	0,7777	20 088 769	20 100 000

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:

626 590 000

(Шестьсот двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто 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	43 290 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	52 600 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	53 400 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 300 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	40 100 000
6	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	58 800 000

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
7	50:15:0000000:88	186 689,0	33 700 000
8	50:15:0040406:3	162 800	102 100 000
9	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	53 100 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	22 200 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	80 400 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	53 500 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 100 000

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:

626 590 000
(Шестьсот двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто 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	43 290 000
2	50:15:0000000:187	346 541,0	52 600 000
3	50:15:0000000:190	352 173,0	53 400 000
4	50:15:0000000:198	72 859,0	13 300 000
5	50:15:0000000:188	255 102,0	40 100 000
6	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	58 800 000
7	50:15:0000000:88	186 689,0	33 700 000
8	50:15:0040406:3	162 800	102 100 000
9	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	53 100 000
10	50:15:0000000:95	42 528,0	22 200 000
11	50:15:0000000:97	181 096,0	80 400 000
12	50:15:0000000:99	111 498,0	53 500 000
13	50:15:0000000:98	10 403,0	20 100 000

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.

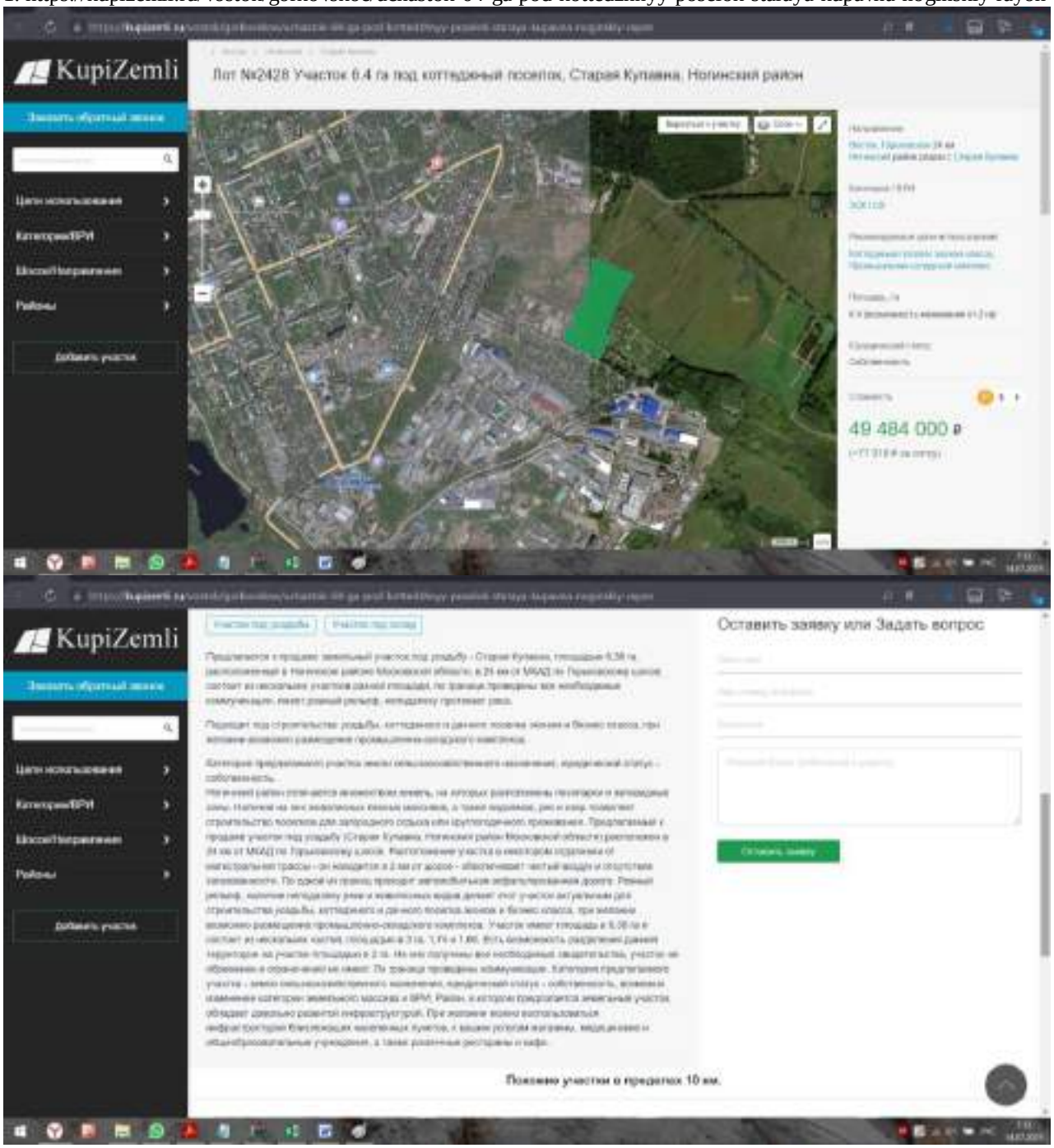
3. Методическая литература

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.

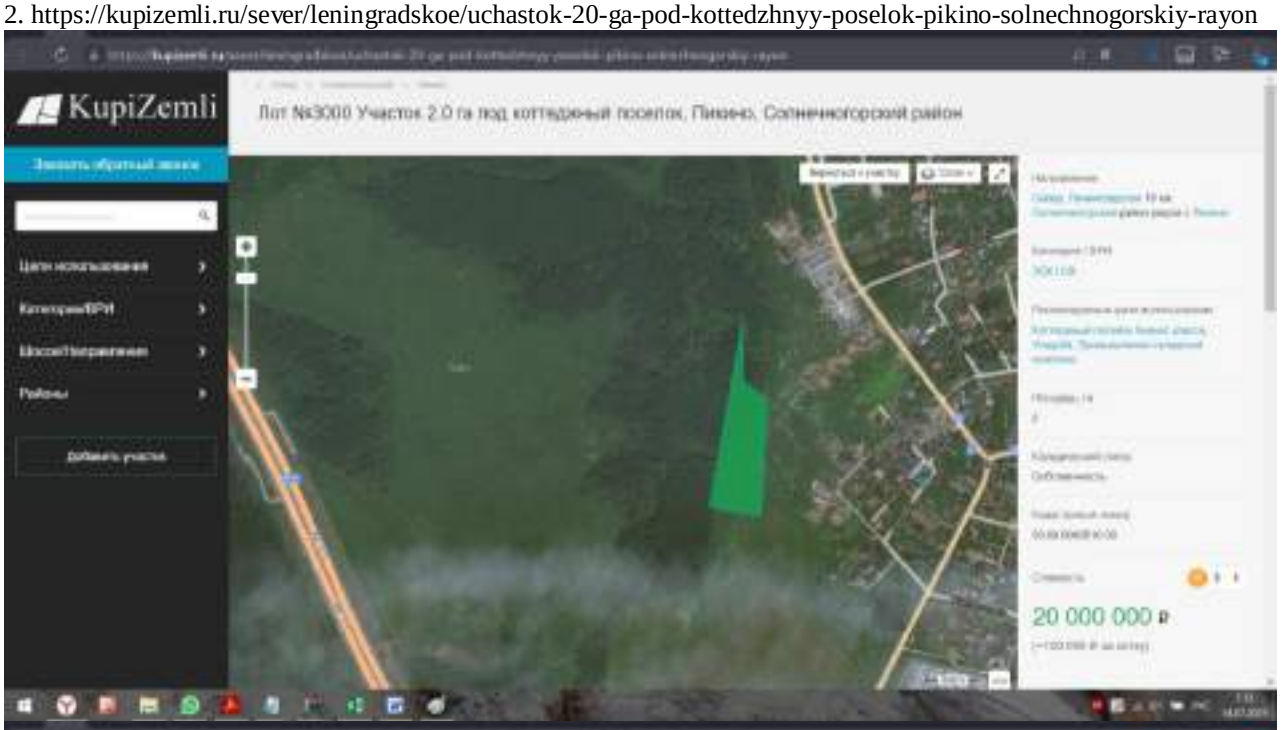
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

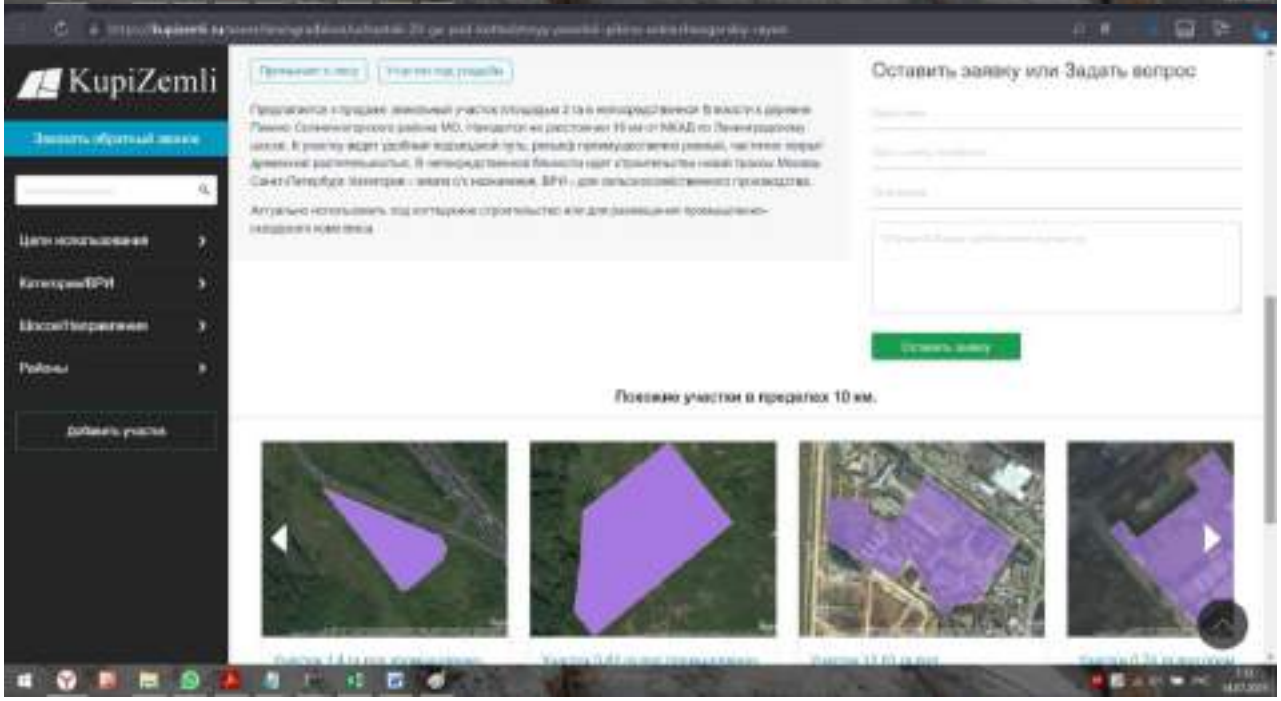
Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:

1. https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon

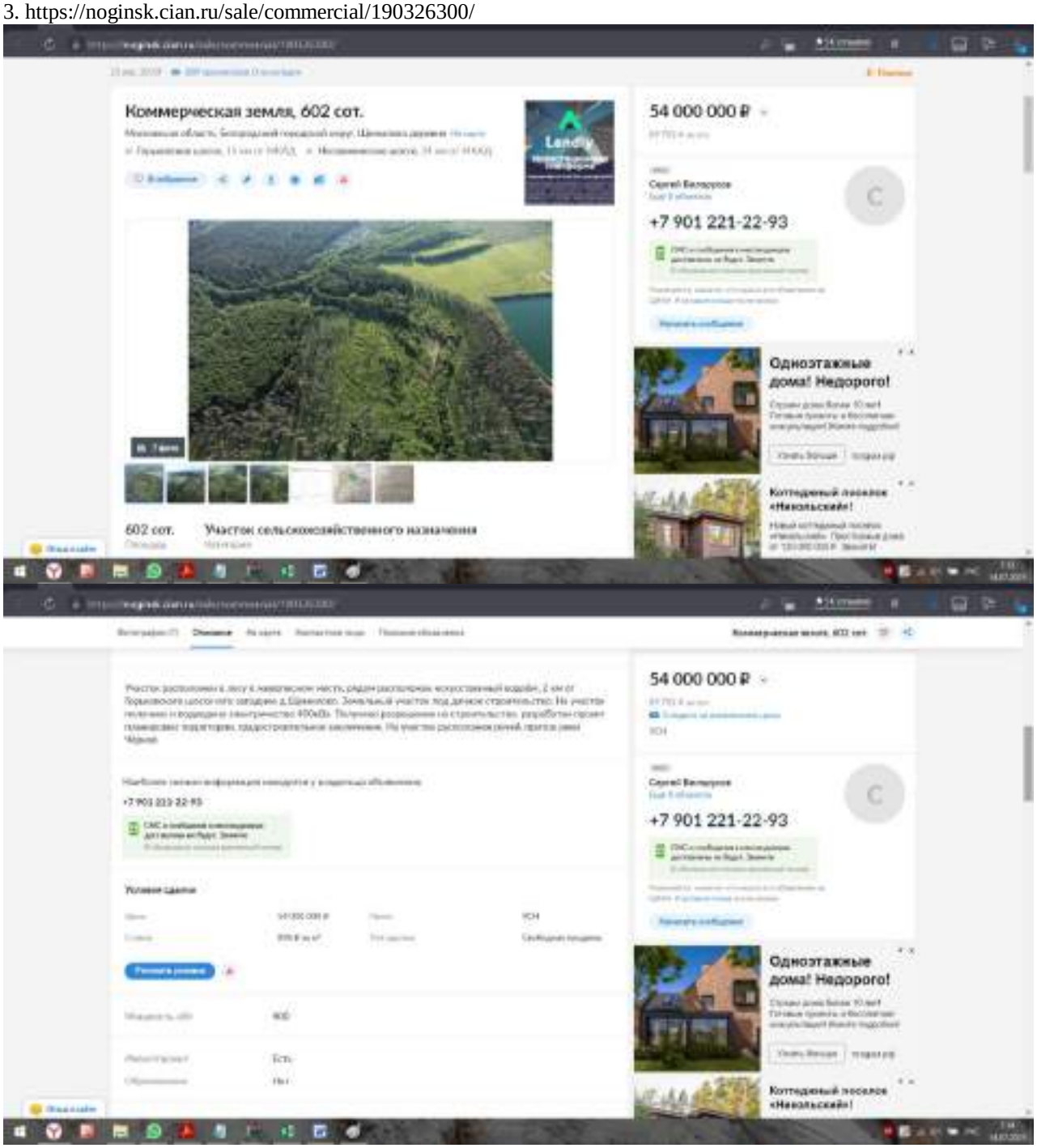


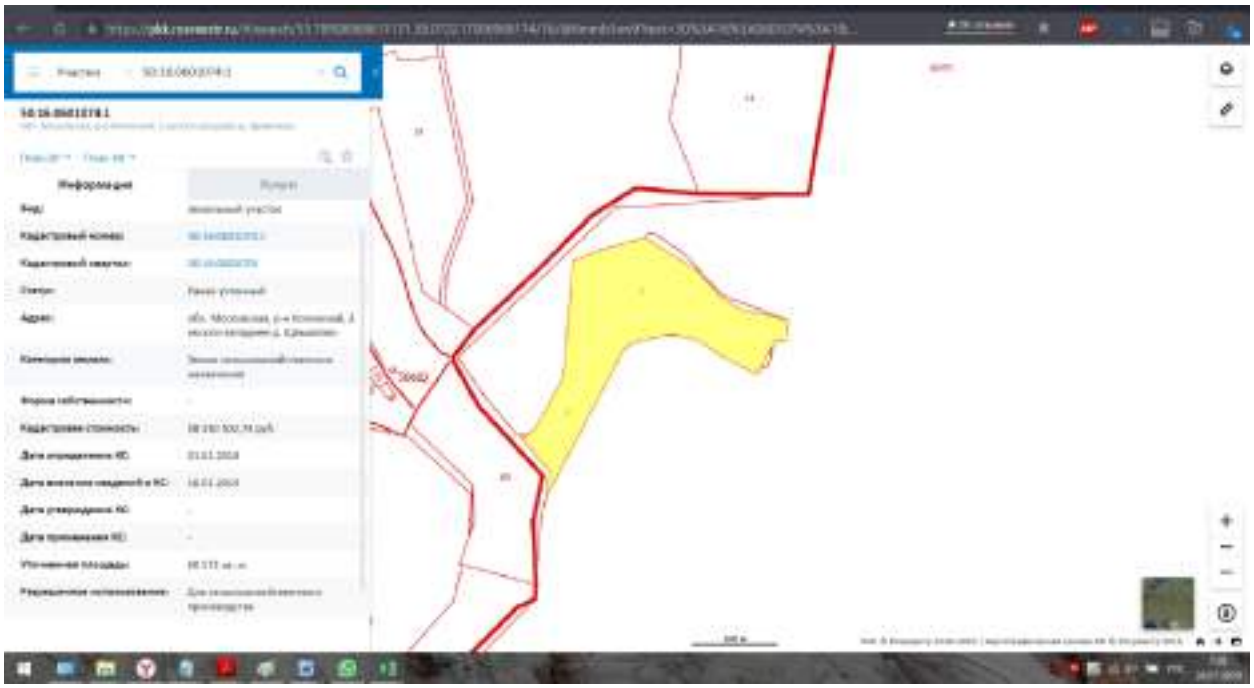
2. https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-20-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pikino-solnechnogorskiy-rayon



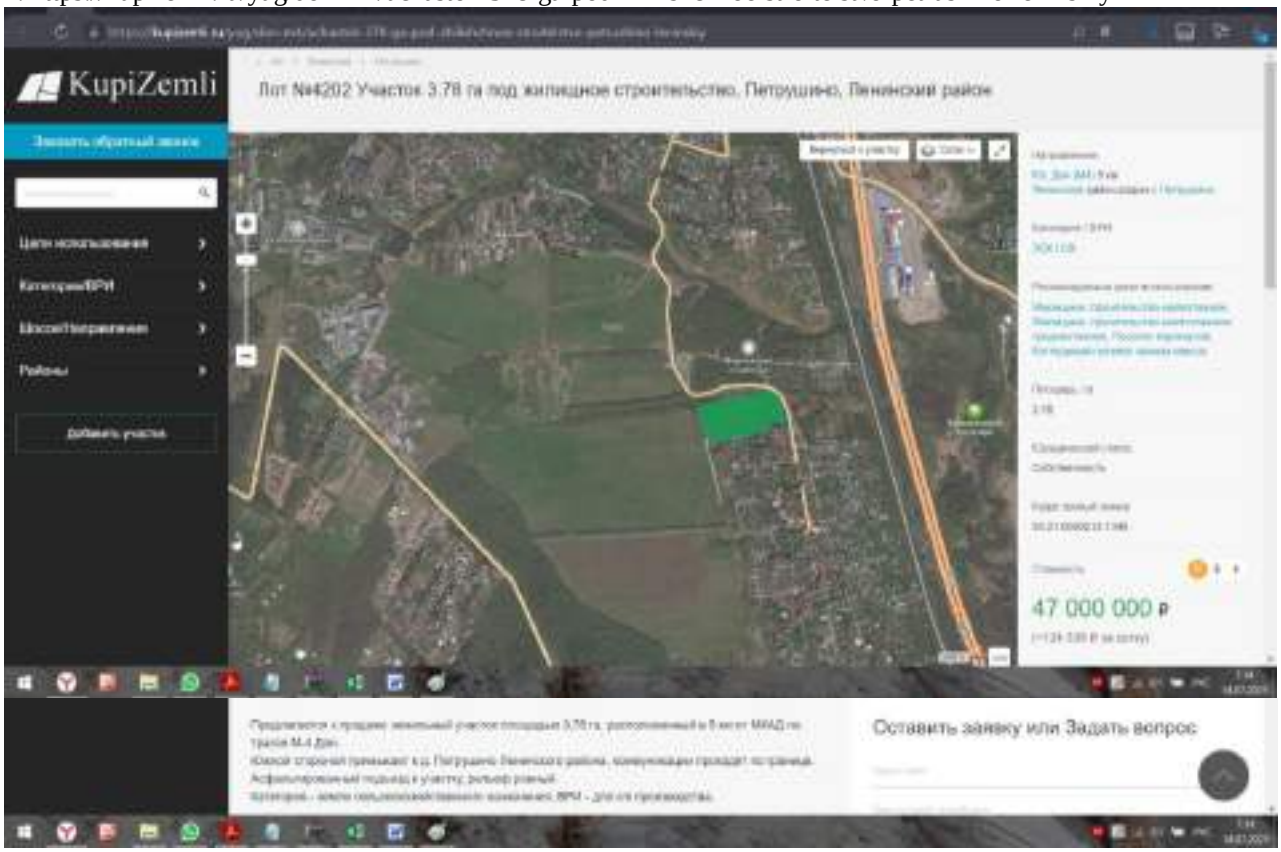


3. https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/190326300/

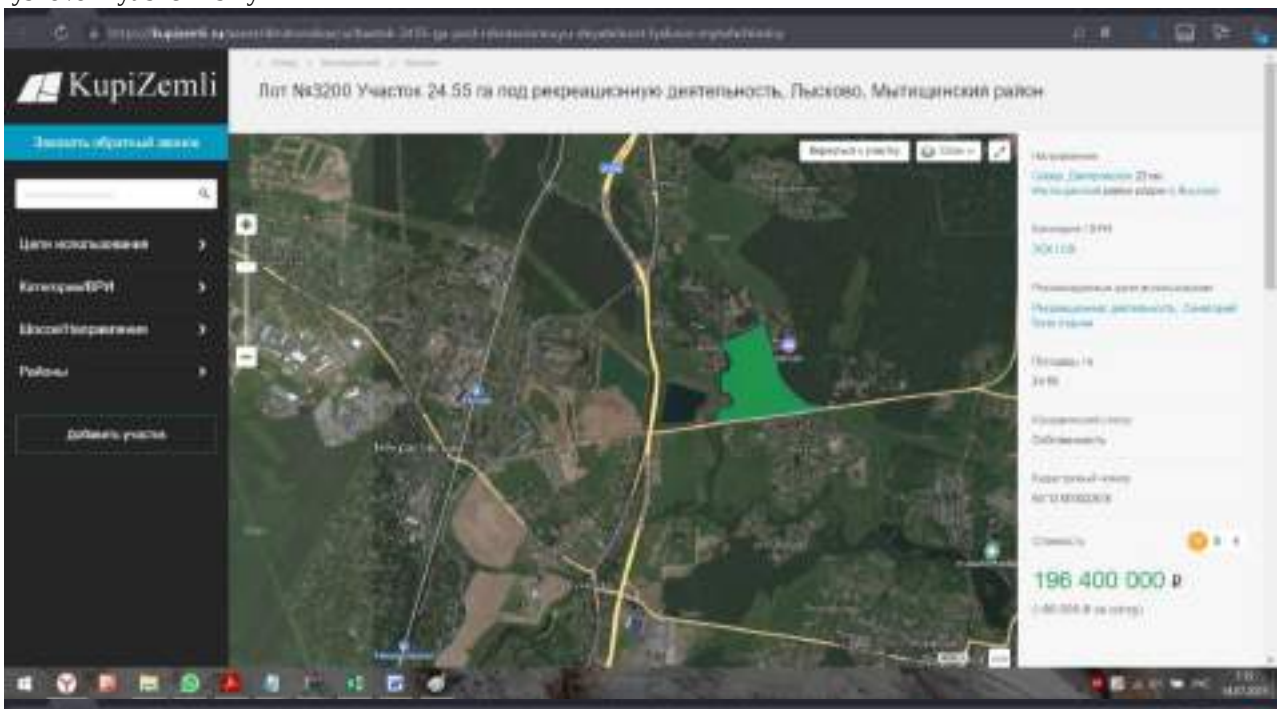


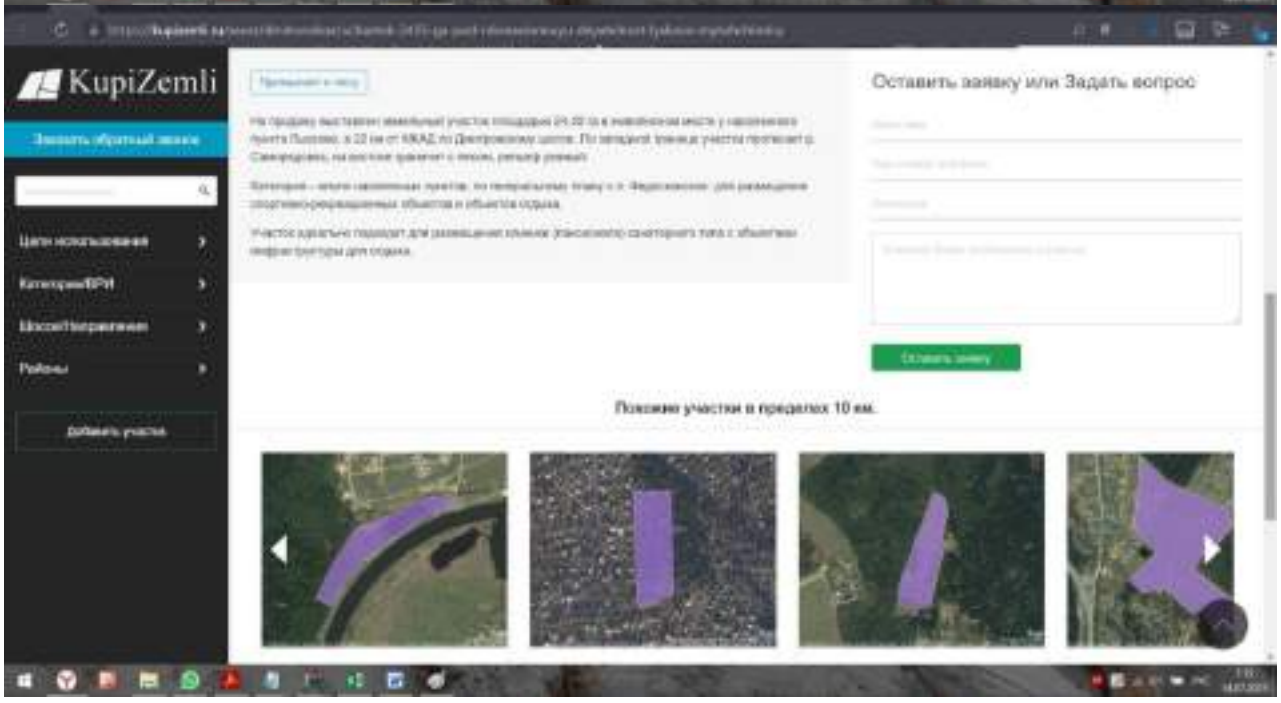


4. https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-petrushino-leninskiy

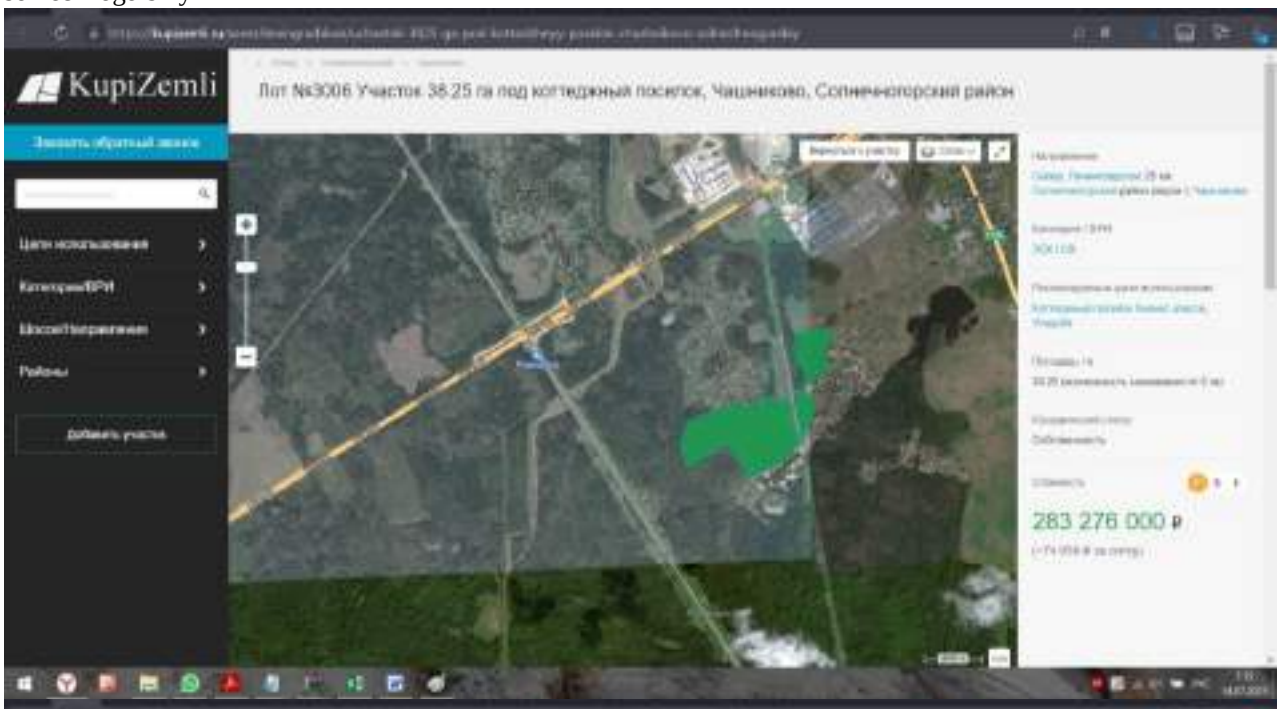


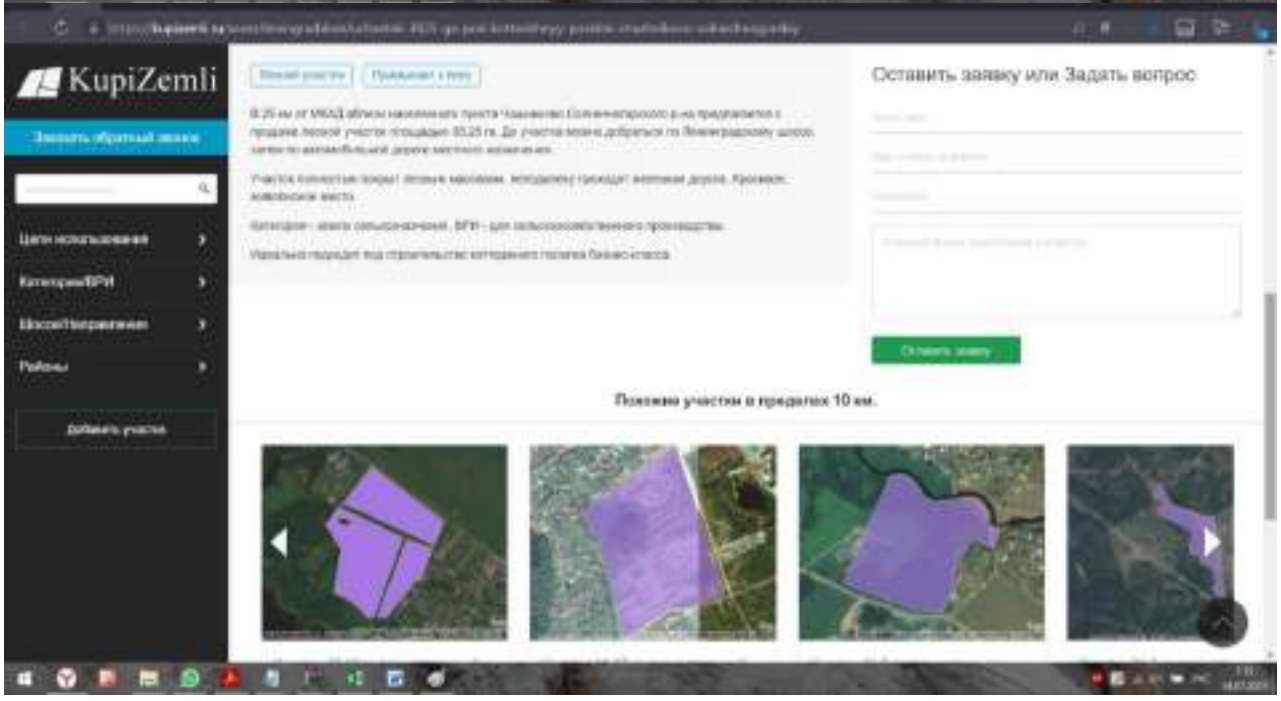
5. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-2455-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-lyskovo-mytishchinskiy



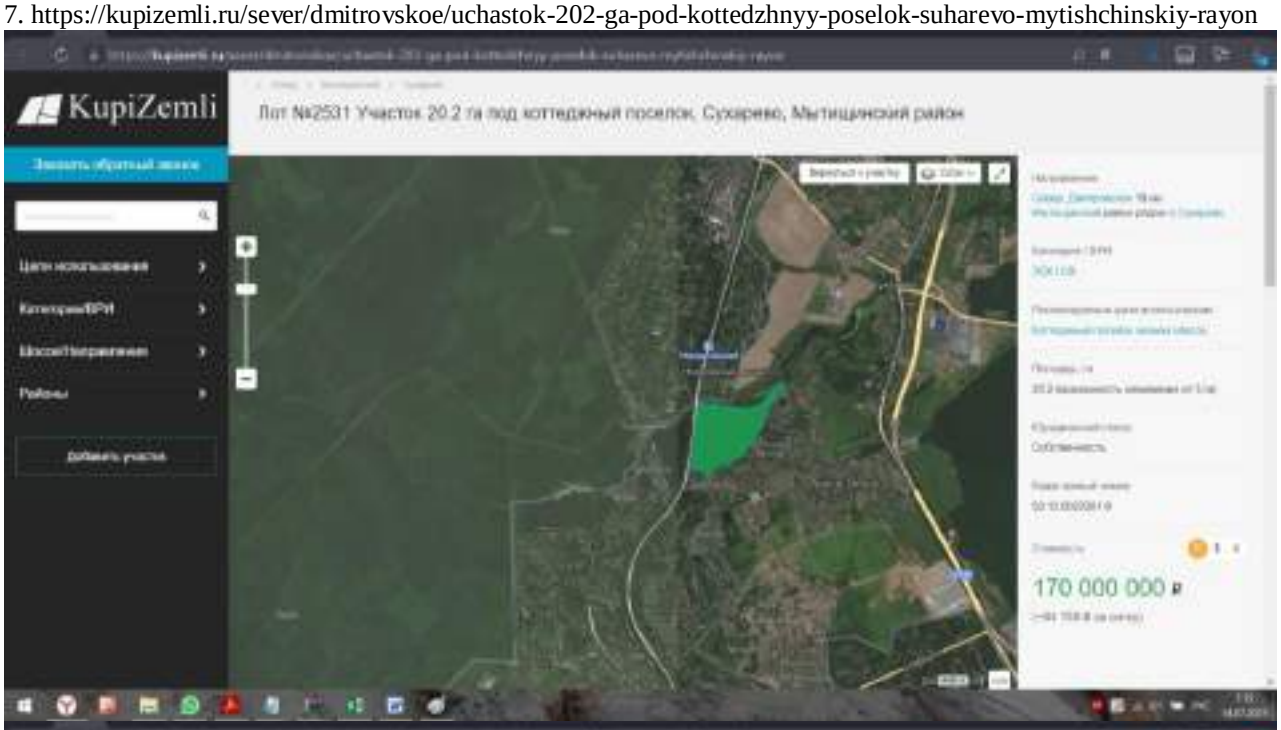


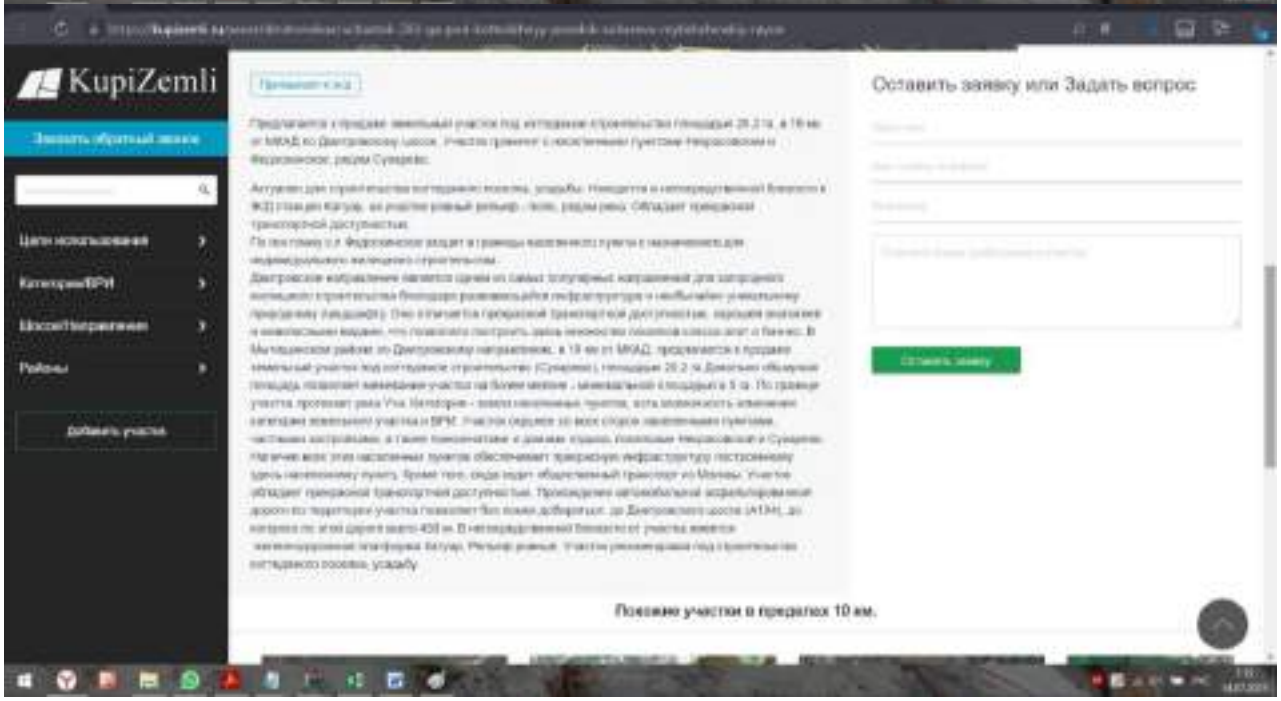
6. https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-3825-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-chashnikovo-solnechnogorskiy



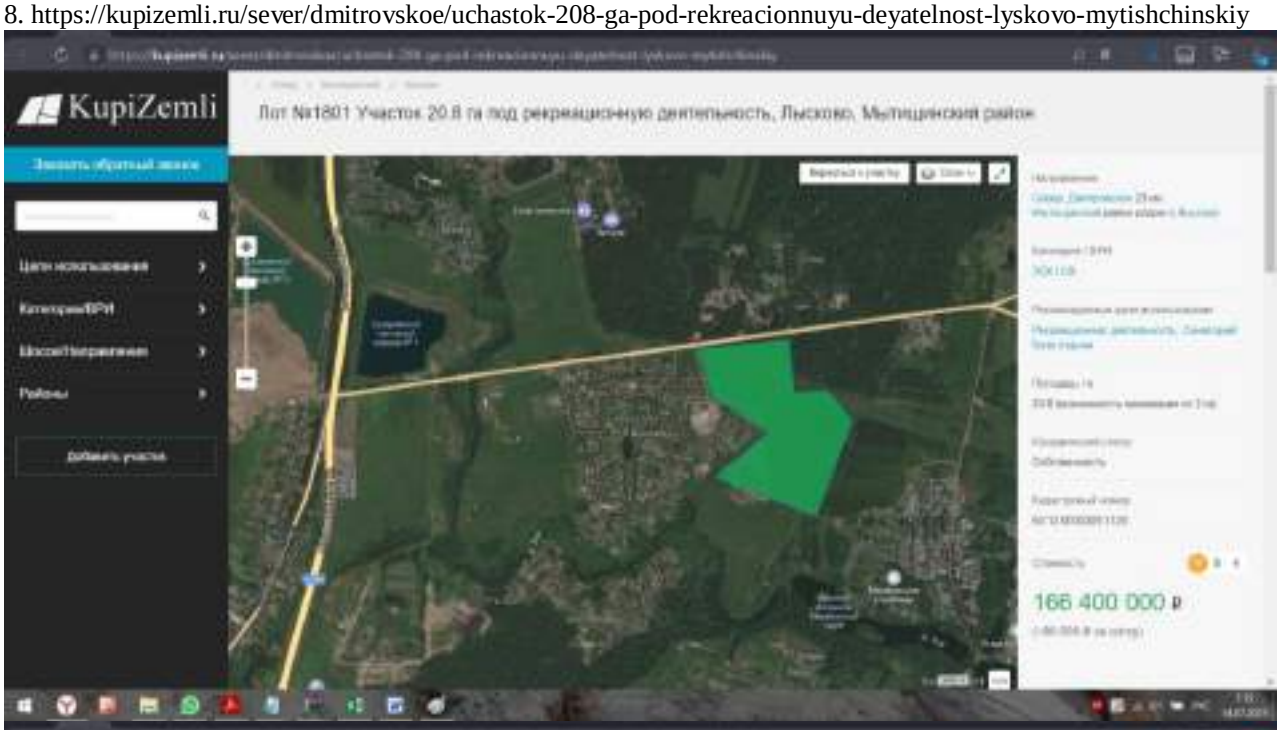


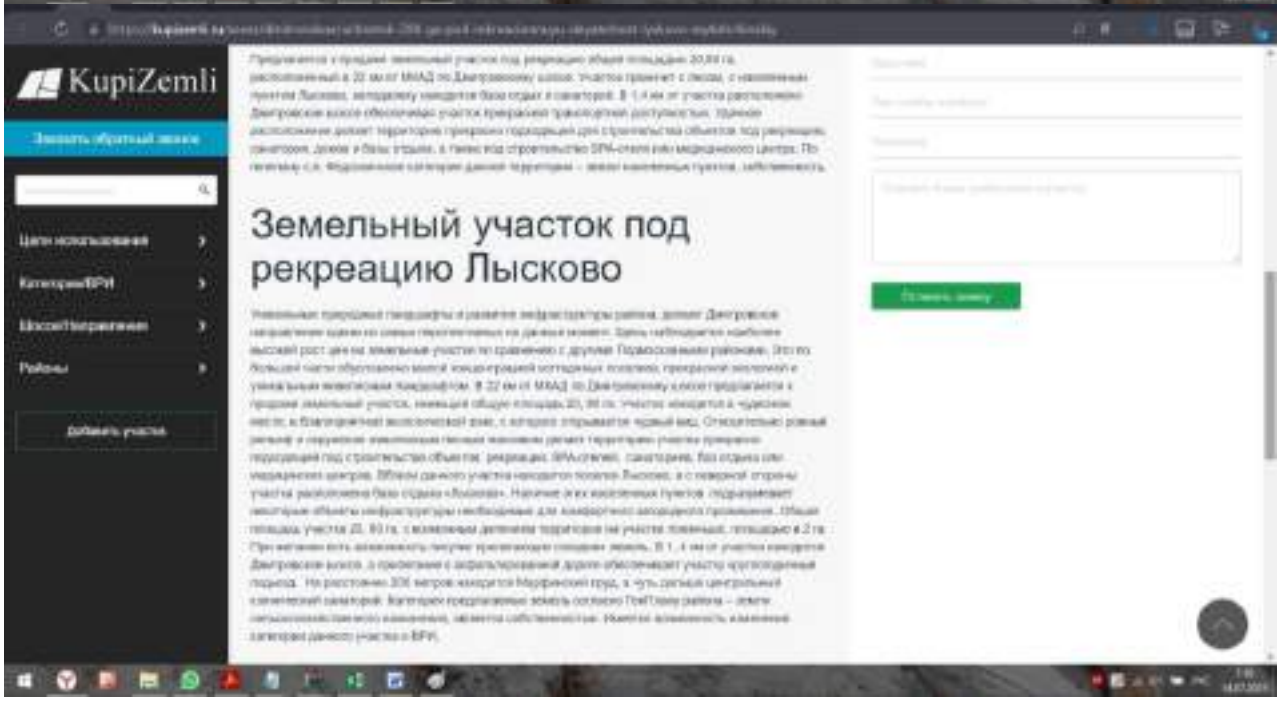
7. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-202-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-suharevo-mytishchinskiy-rayon



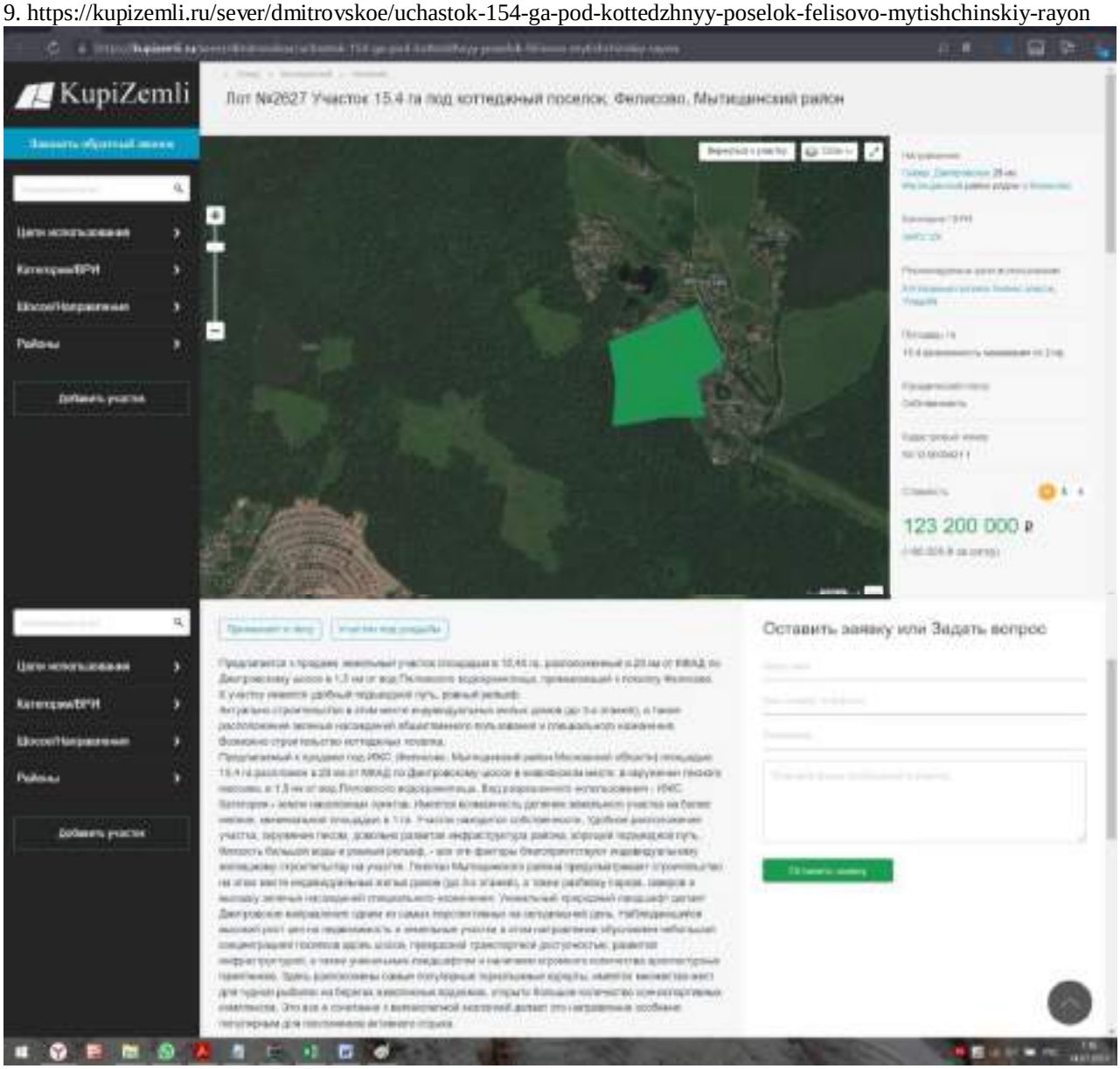


8. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-208-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-lyskovo-mytishchinskiy



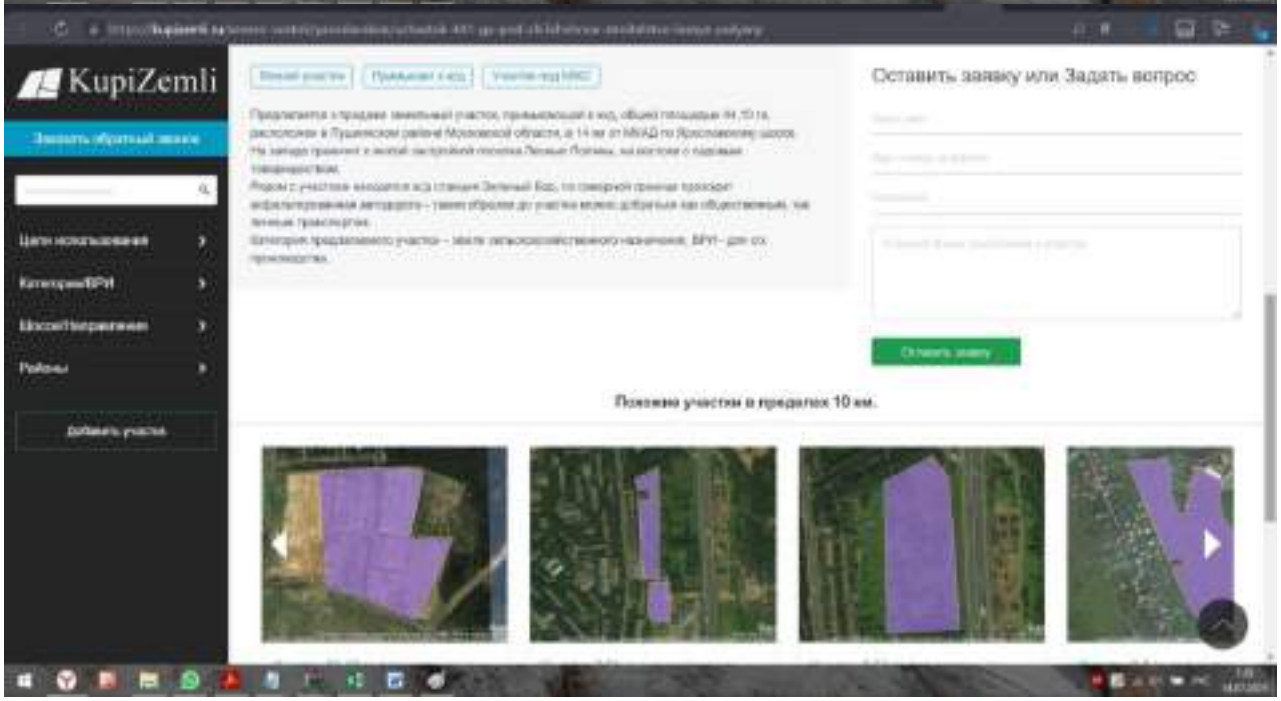


9. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon

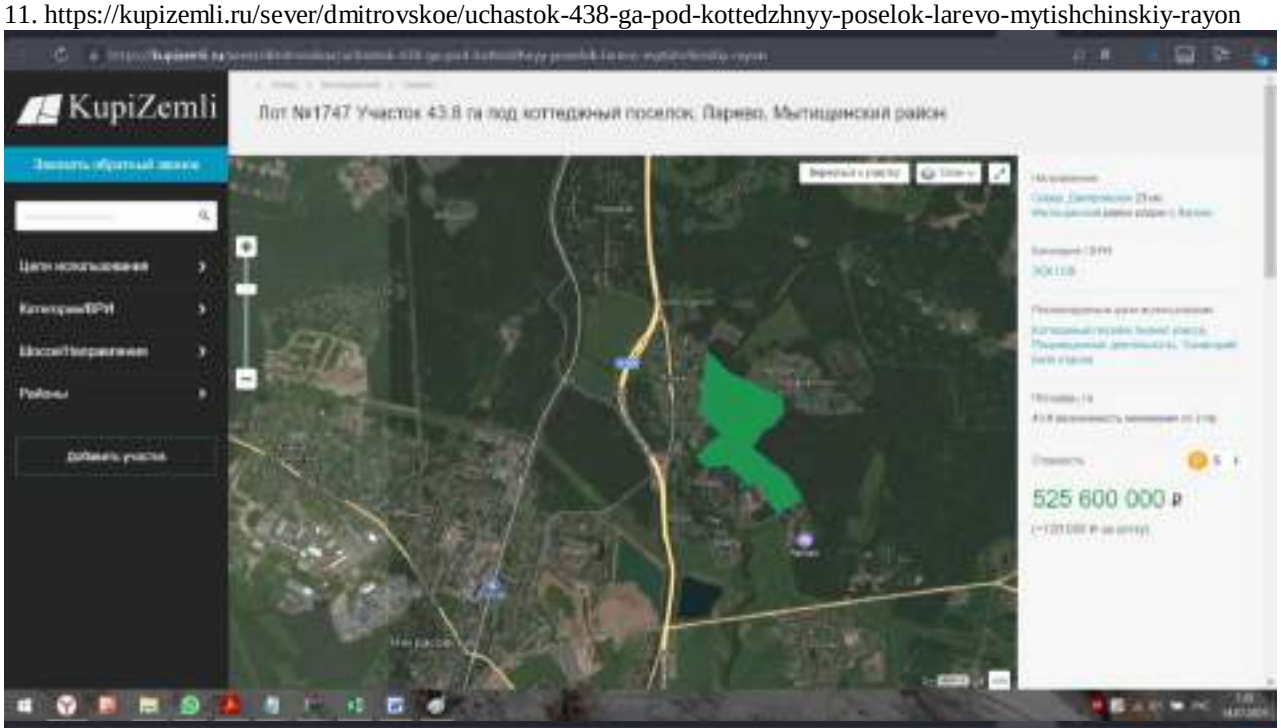


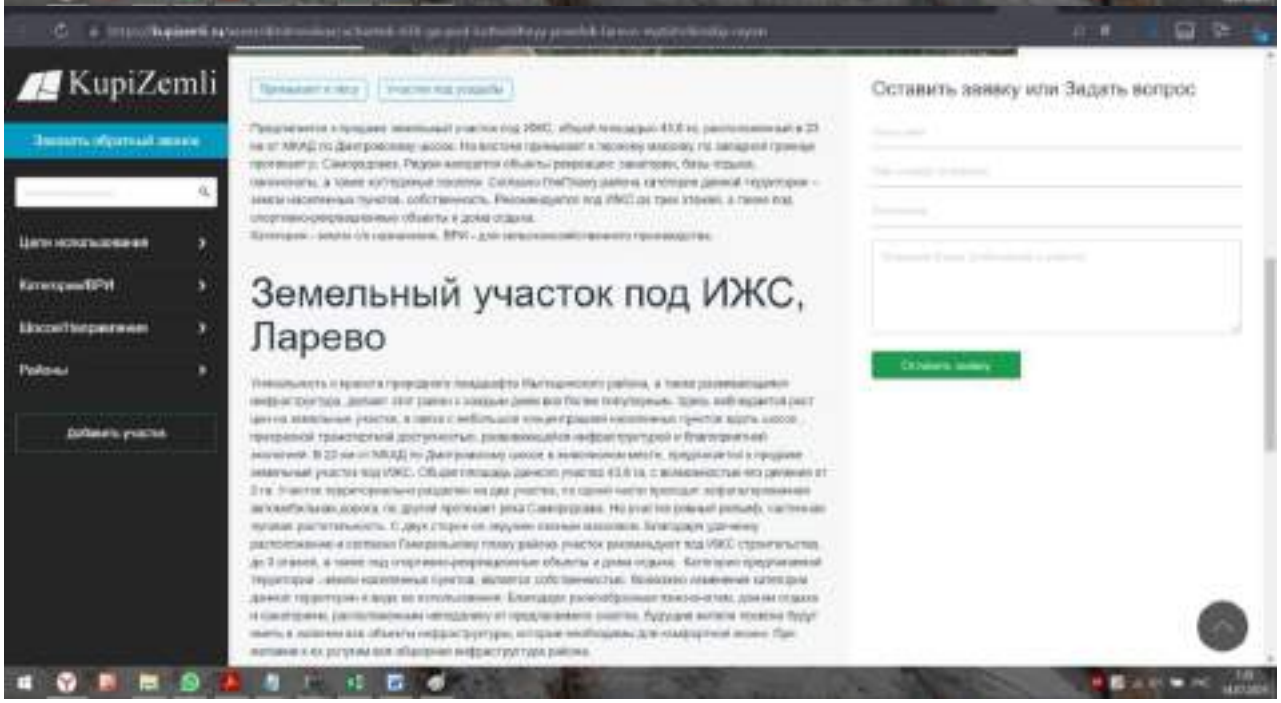
Примечание: в тексе ошибочно указан вид разрешенного использования ИЖС, по документам вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства:

10. https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polyany



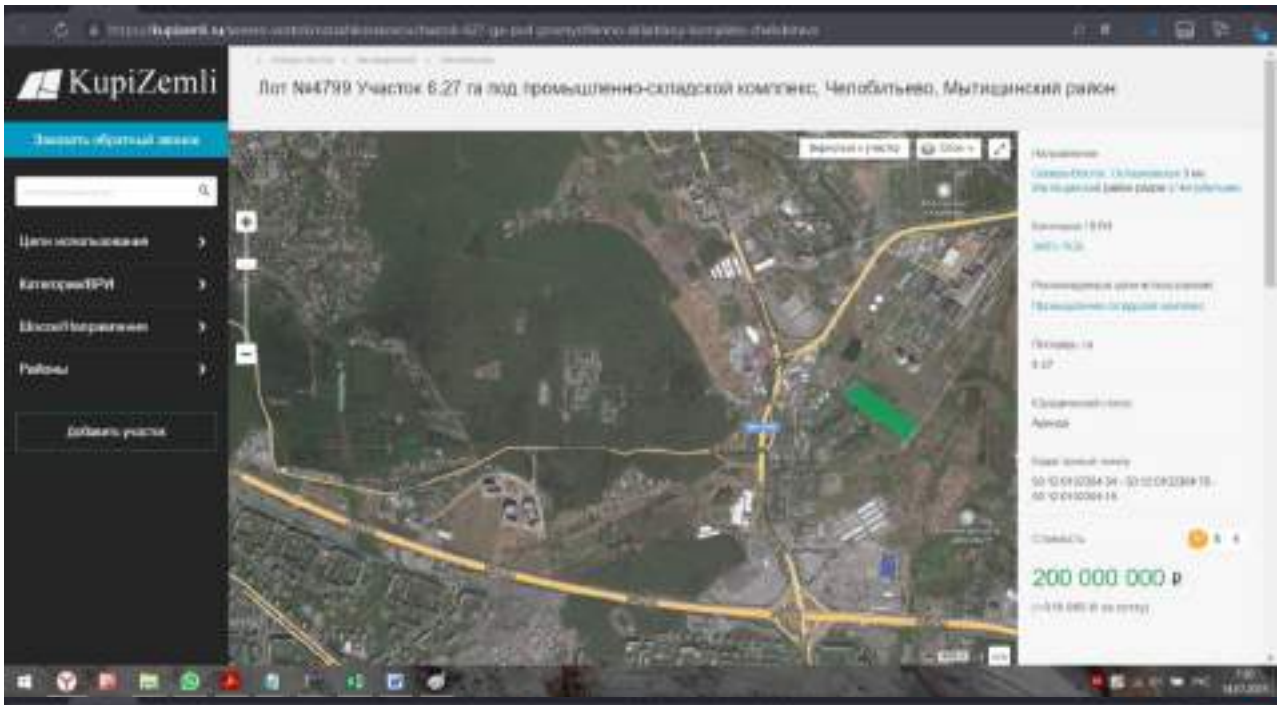
11. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-438-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-larevo-mytishchinskiy-rayon

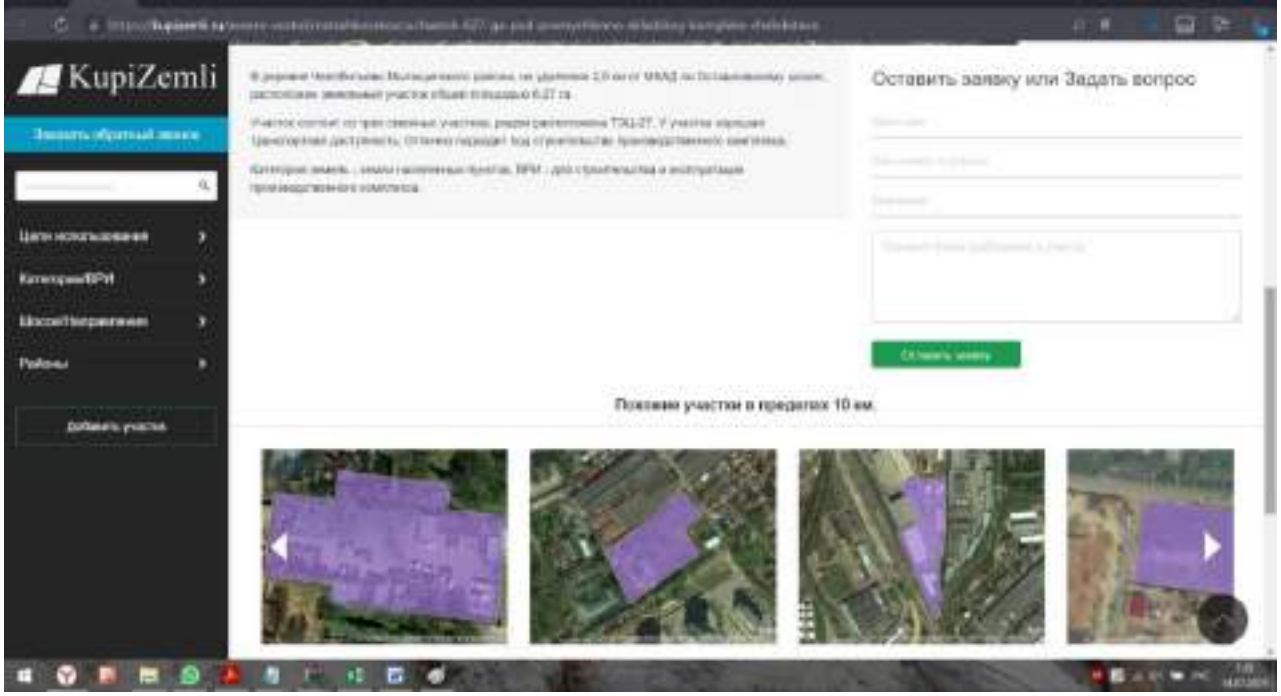




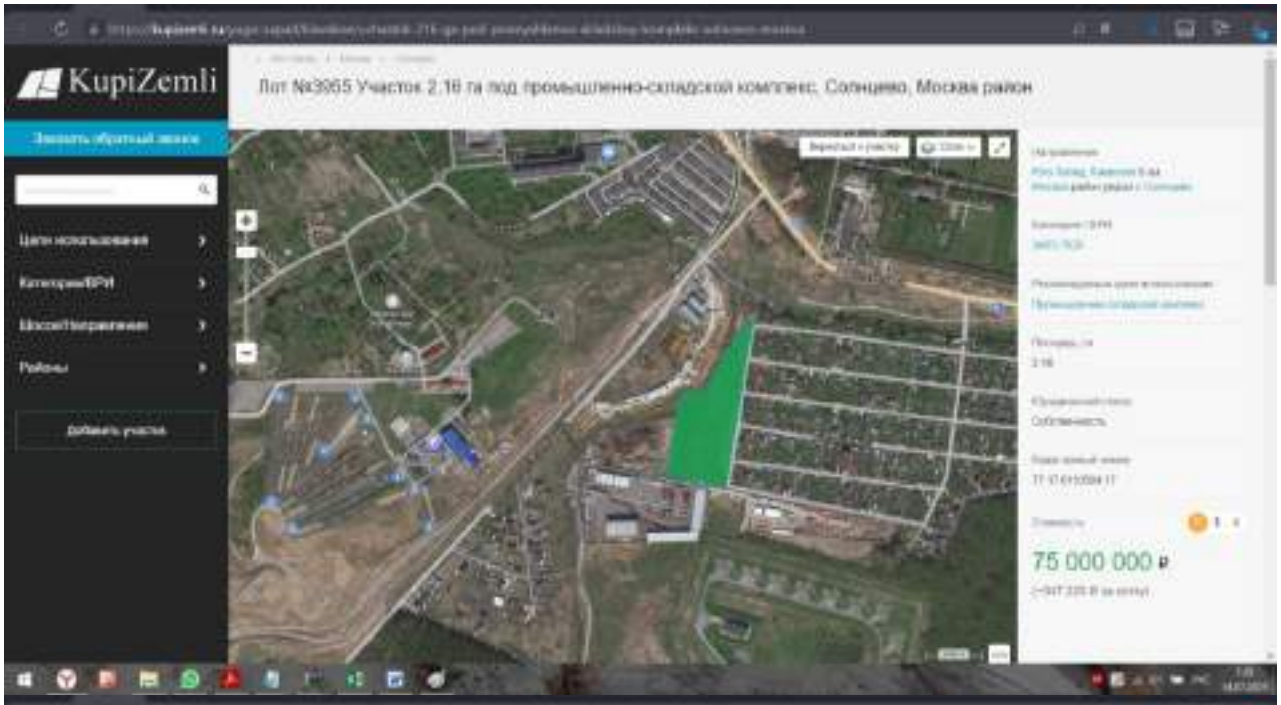
Аналоги участков с производственно-складским назначением:

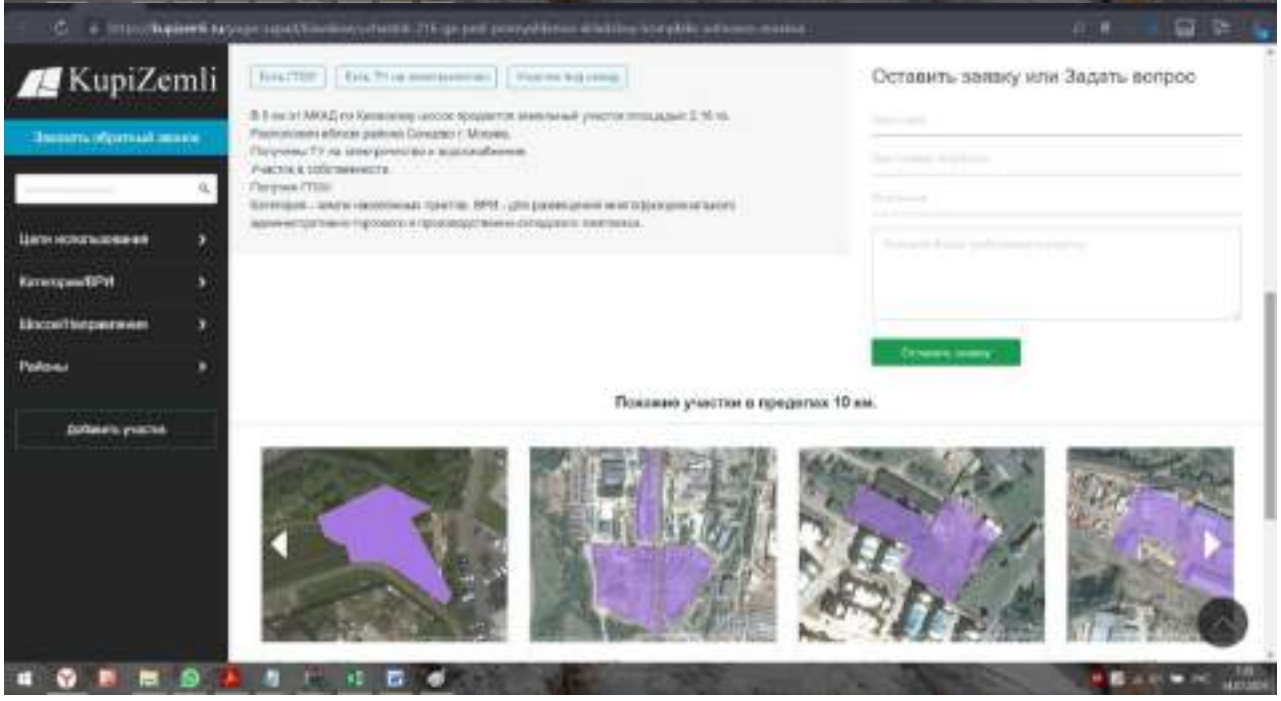
12. https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-chelobitevo



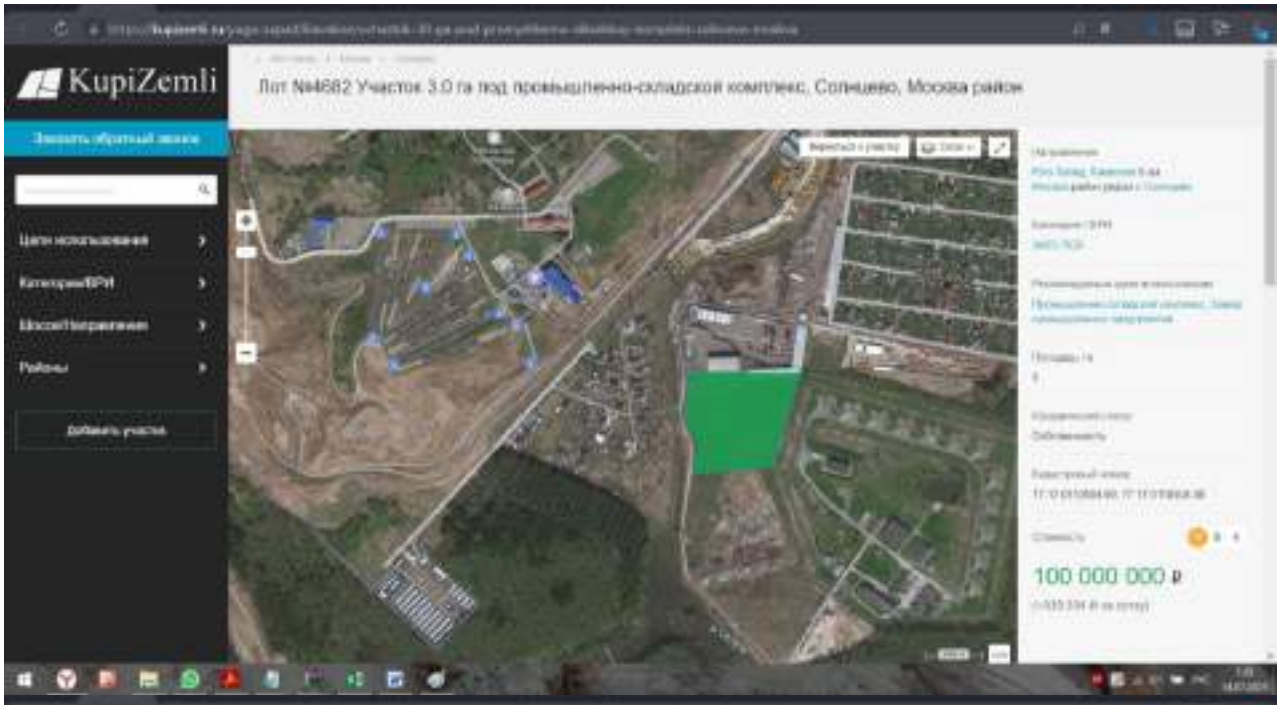


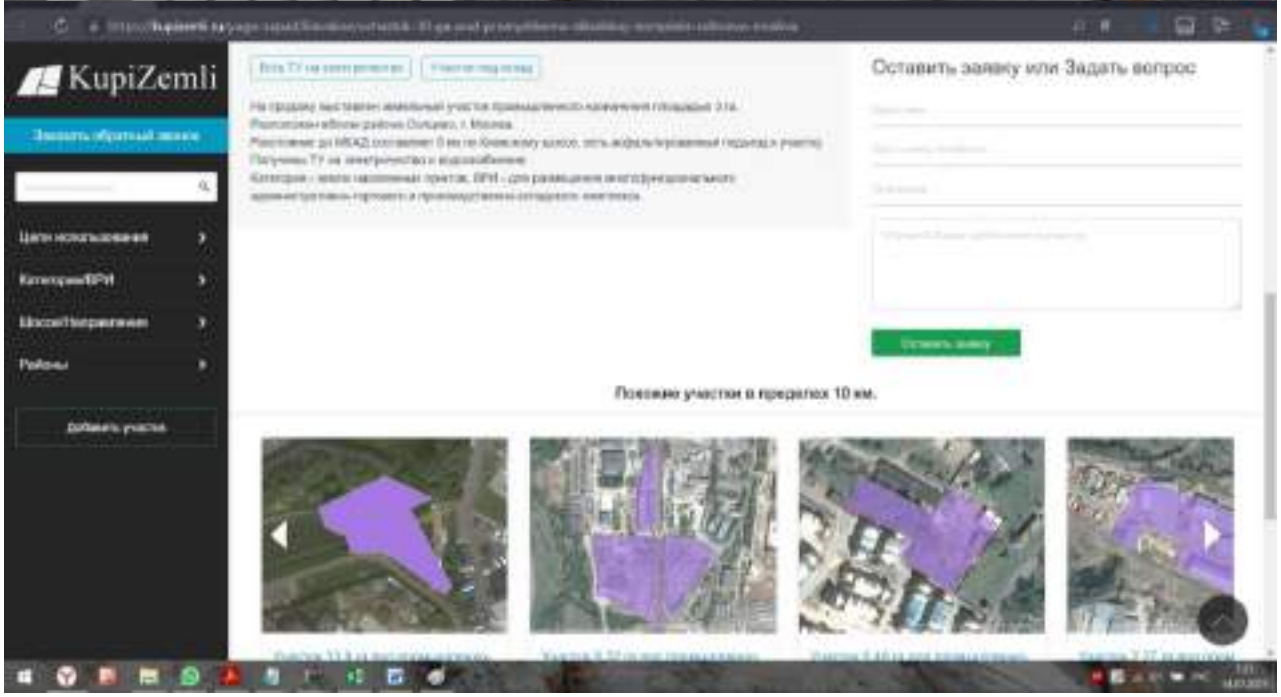
13. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva



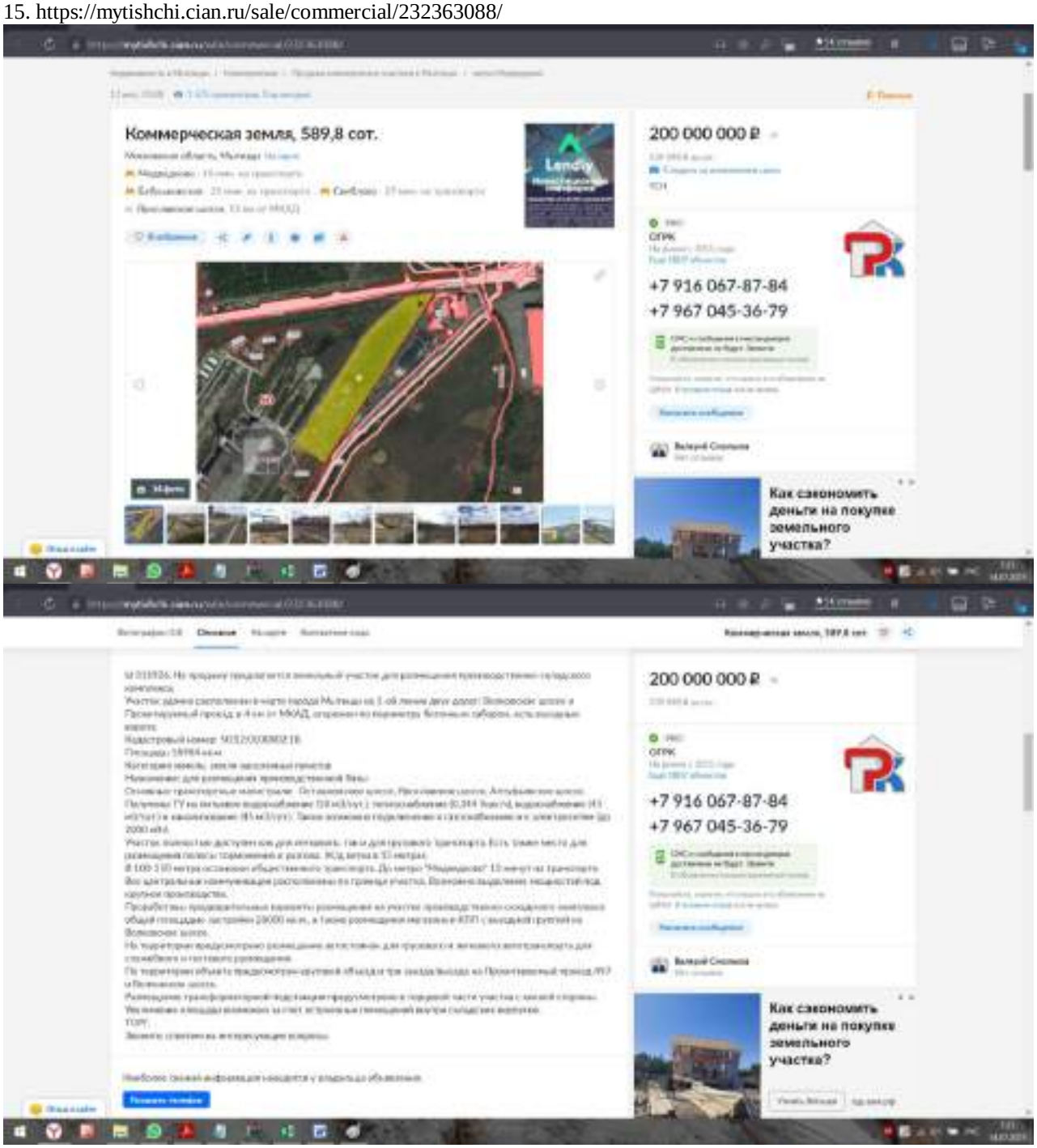


14. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva

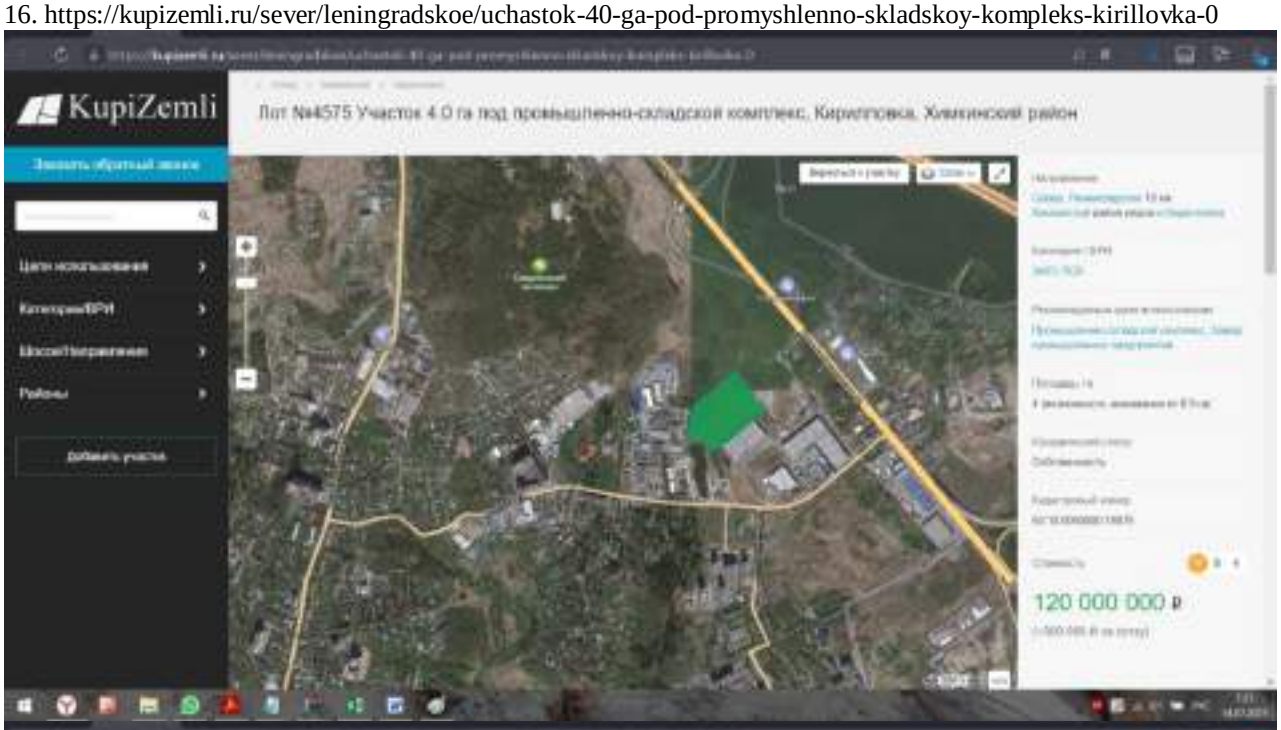


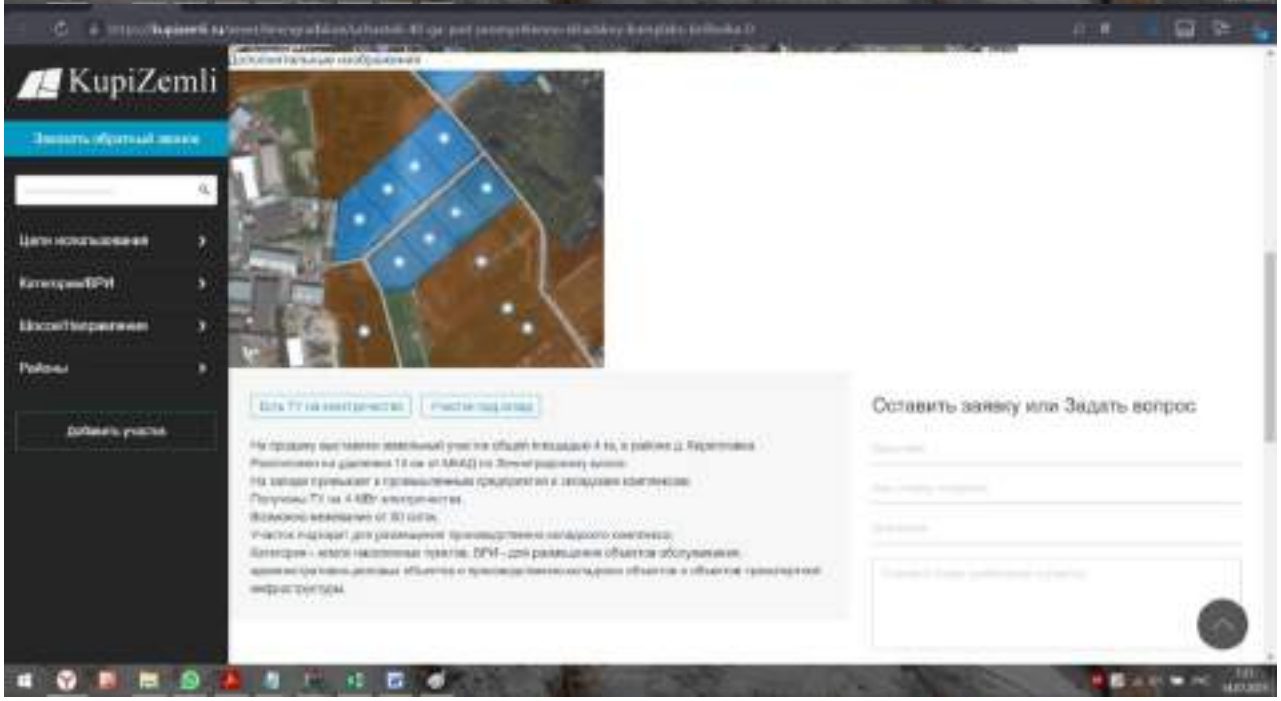


15. https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/232363088/

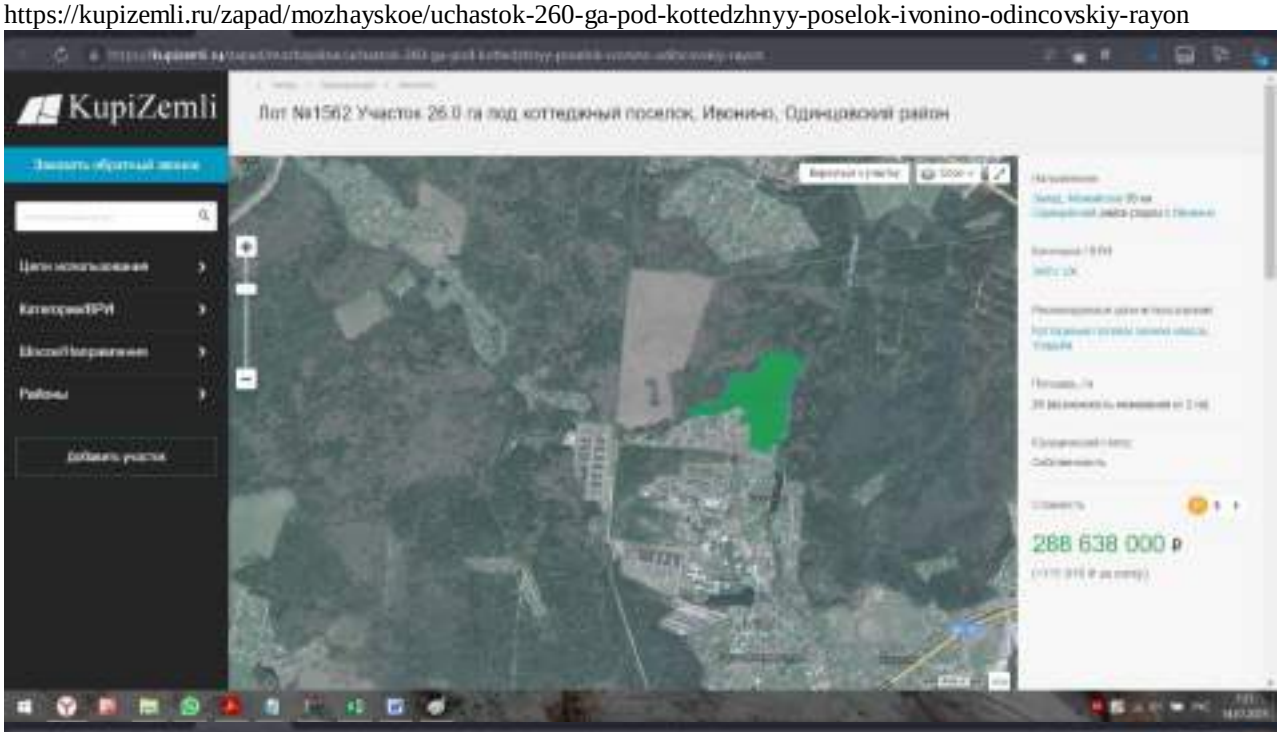


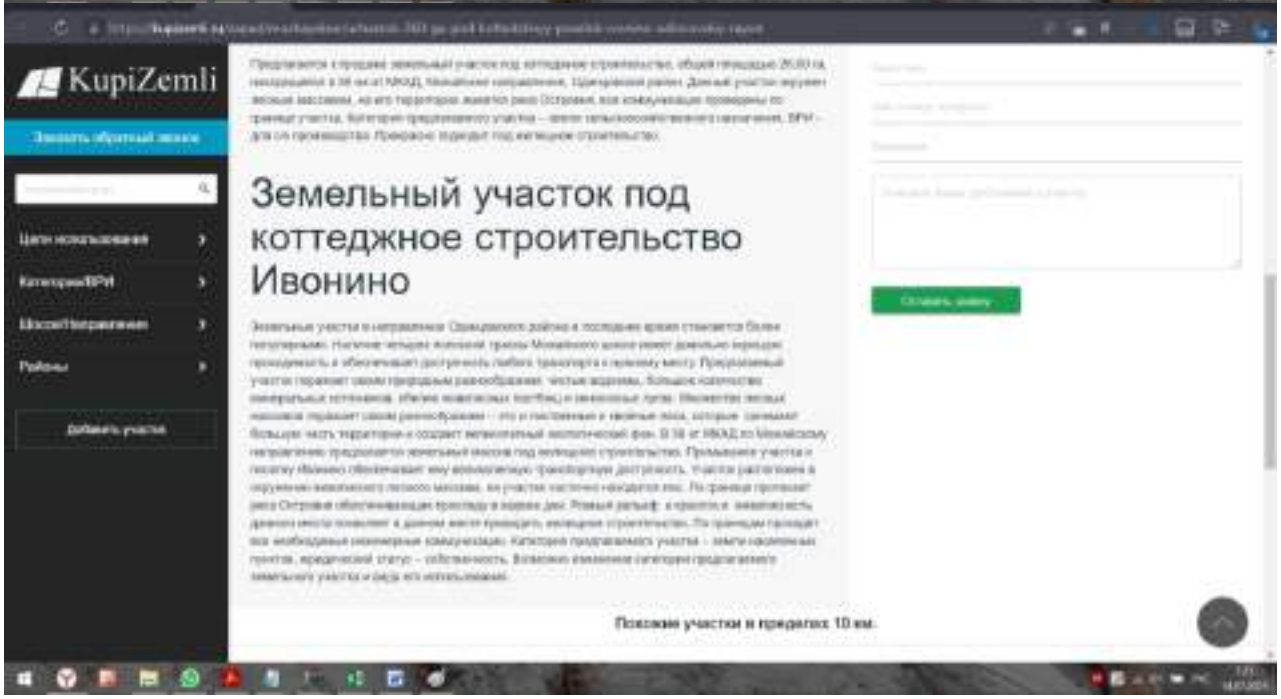
16. https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-40-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-kirillovka-0



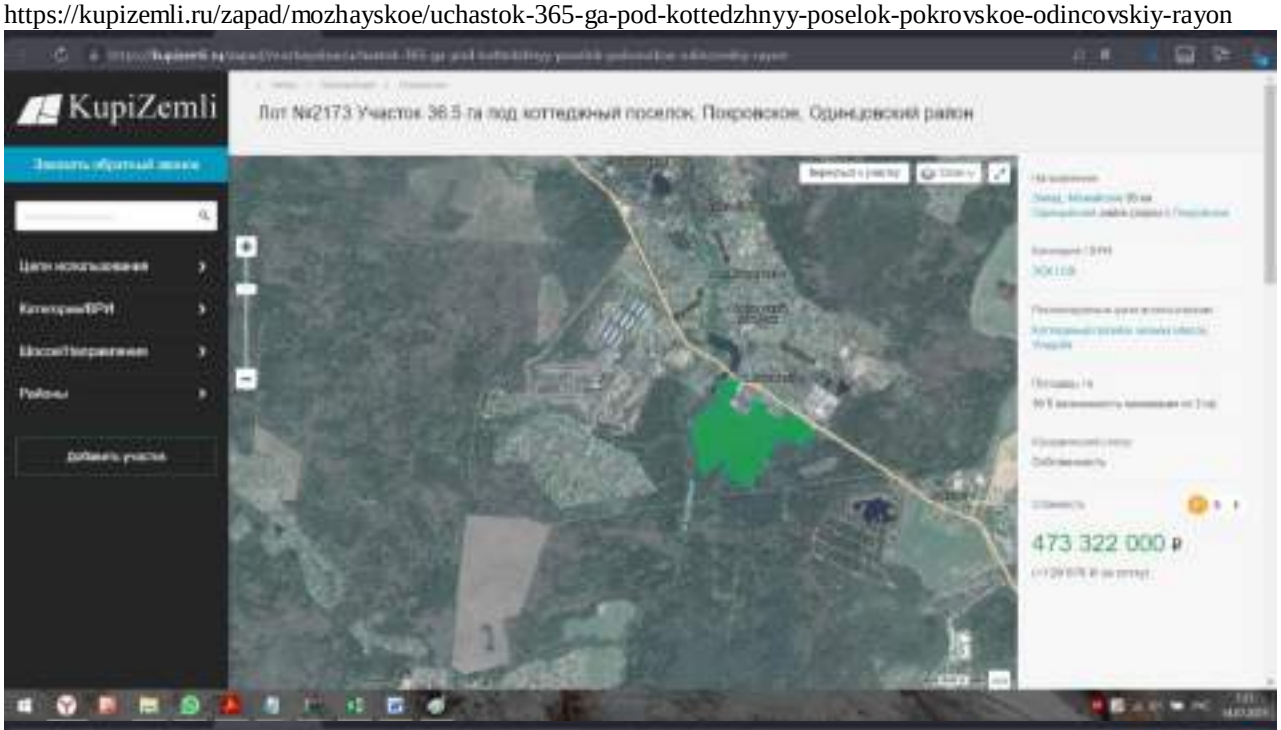


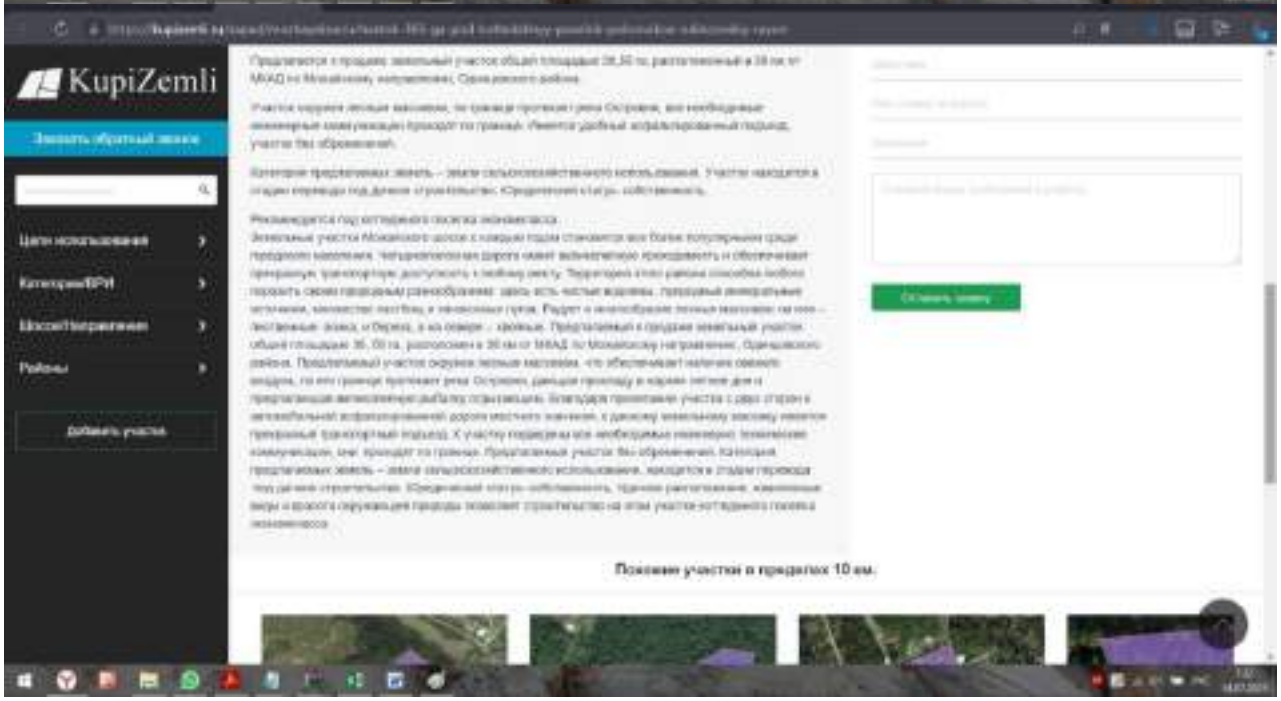
Аналоги для метода попарного сравнения продаж:
Пара №1:
https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon



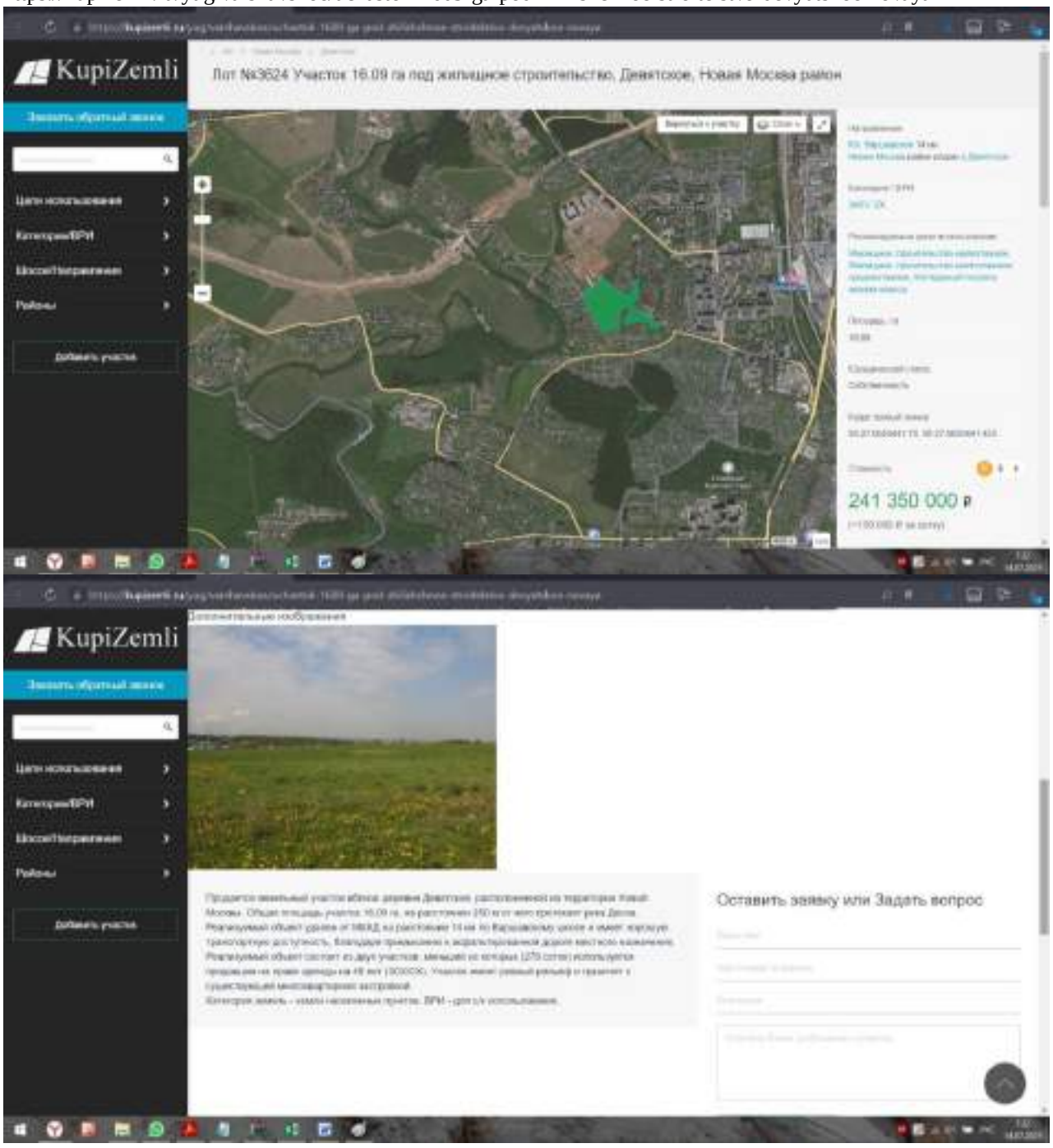


https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-rayon

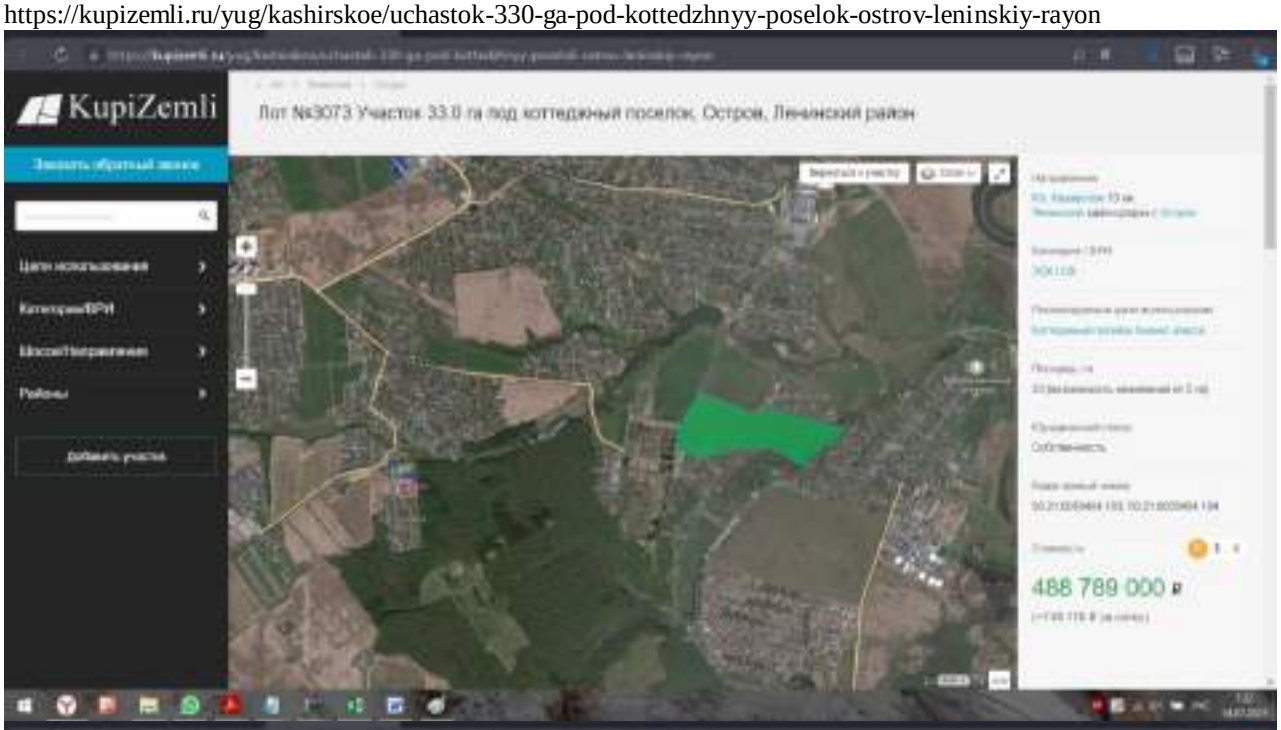




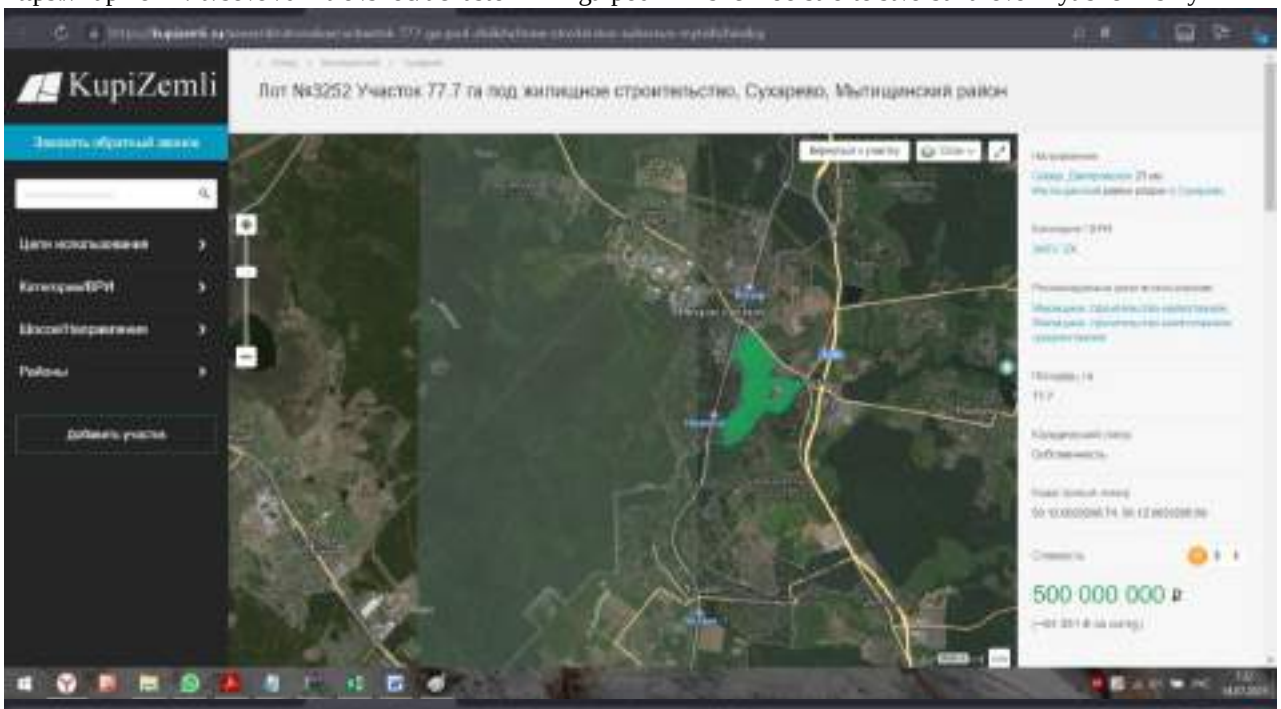
Пара №2:
https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya



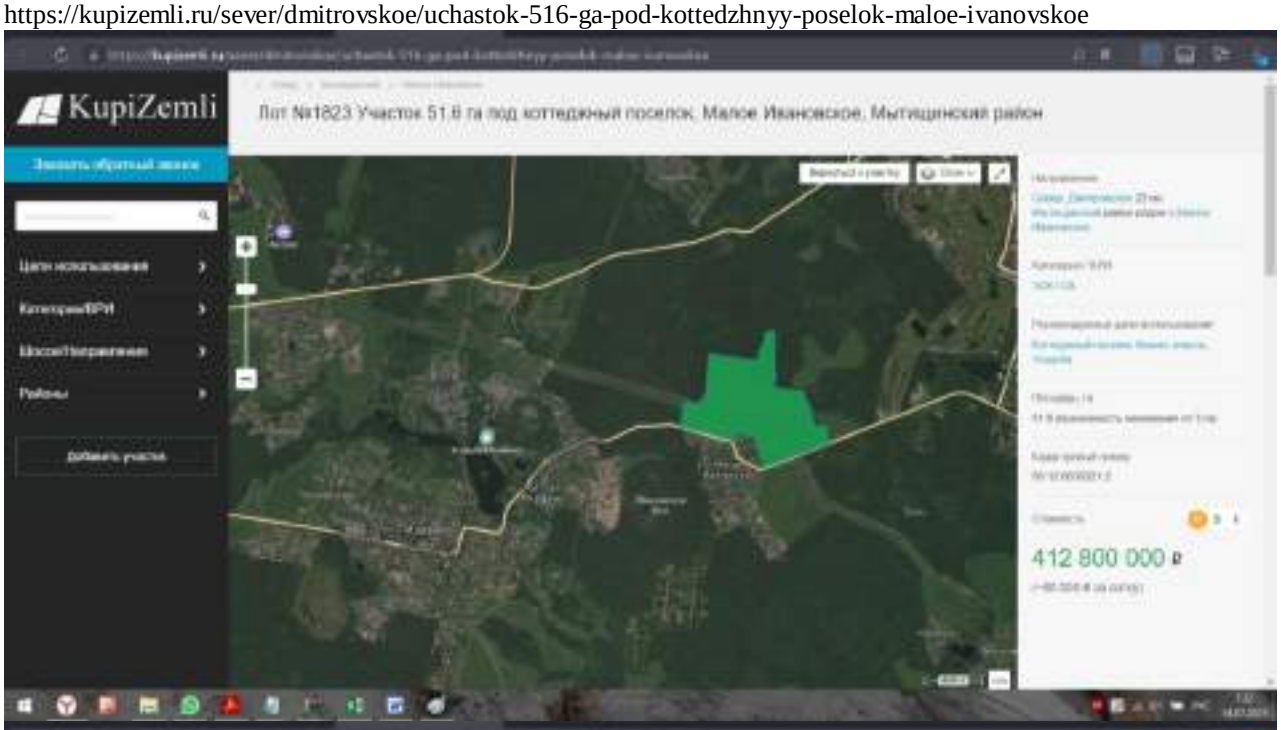
https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon

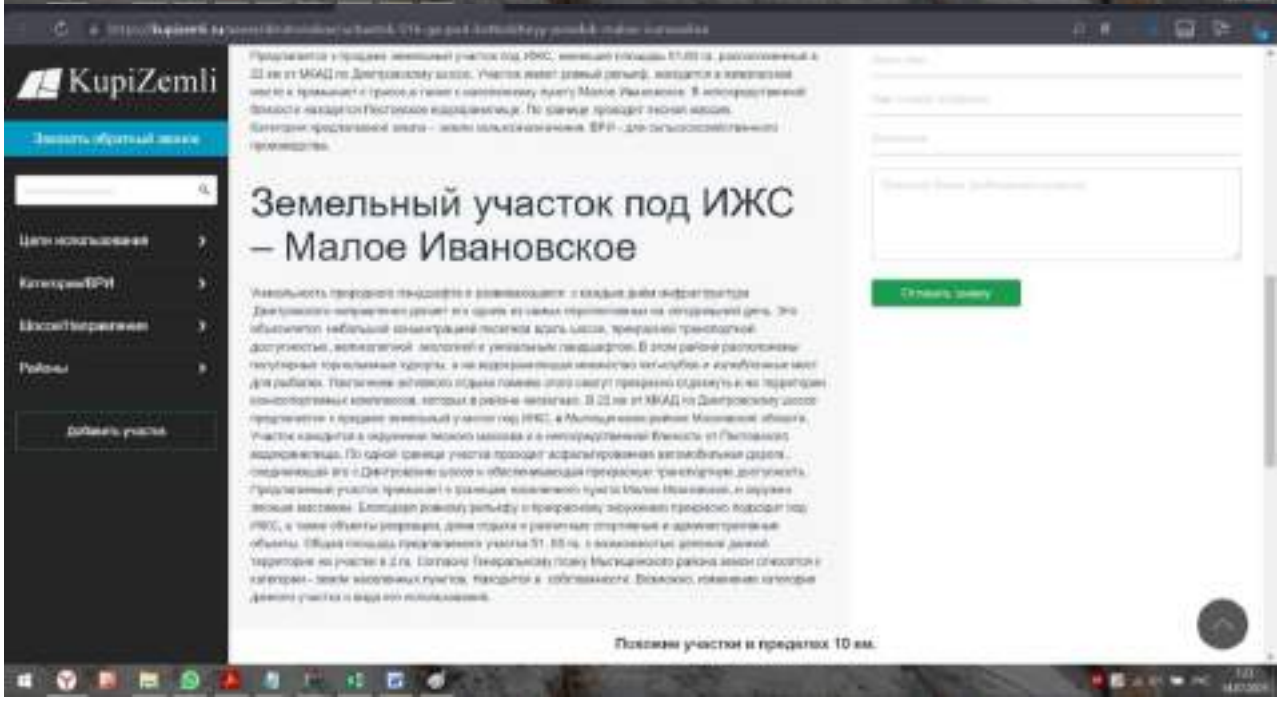


Пара №3:
https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy



https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-maloe-ivanovskoe





ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН

[illegible]

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:96**	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	67747 +/- 91кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	339412.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0000000:120200
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:96**	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минская Анжелика Сергеевна №1037738021730, ООО "БизнесГармет"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Макеенкова Мария Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:96-50/015/2020-2 от 11.05.2020
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Балашиха, кад.№ 50:15:0000000:96, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 87 747 кв. м
	дата государственной регистрации:	11.01.2020
3.	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:96-50/015/2020-3
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 10.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не погашенных заявлений о приостановлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.		данные отсутствуют

	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

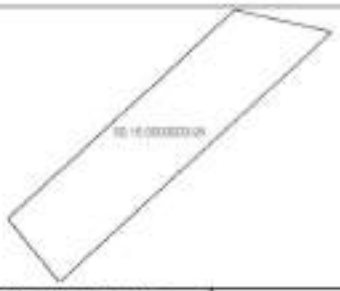
М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/[illegible]/[illegible]			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/319791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-59, зона 1 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479668.13	2217866.73	Закрепление отсутствует	0.1
2	479634.83	2218017.82	Закрепление отсутствует	0.1
3	479643.73	2217992.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	479681.52	2217977.78	Закрепление отсутствует	0.1
5	479743.26	2217933.59	Закрепление отсутствует	0.1
6	479829.23	2217985.31	Закрепление отсутствует	0.1
7	479804.16	2217795.73	Закрепление отсутствует	0.1

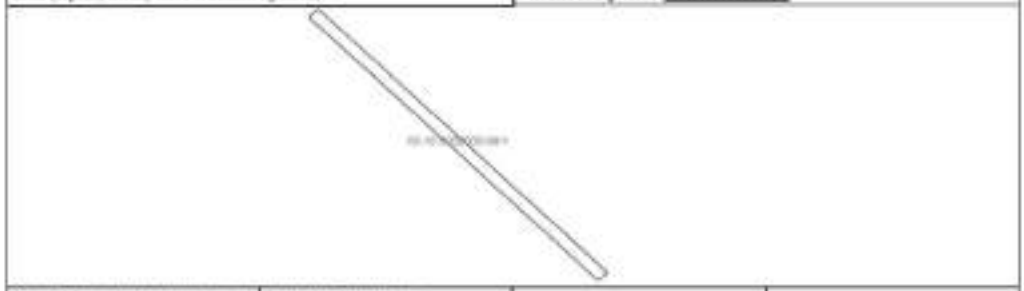
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/319791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:15:0000000:96:1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/331791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:96:2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

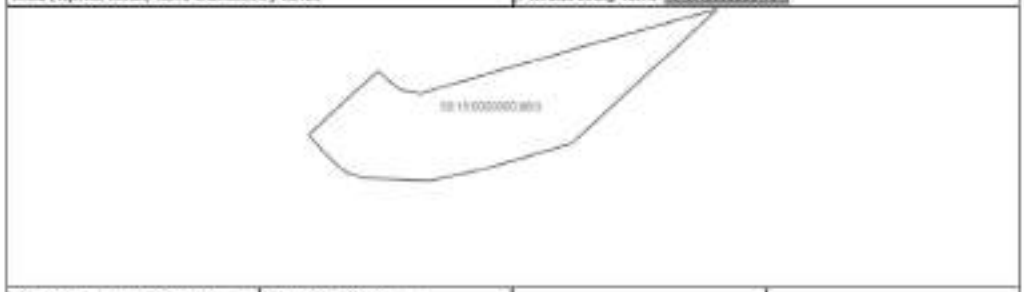
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/331791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:96:3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

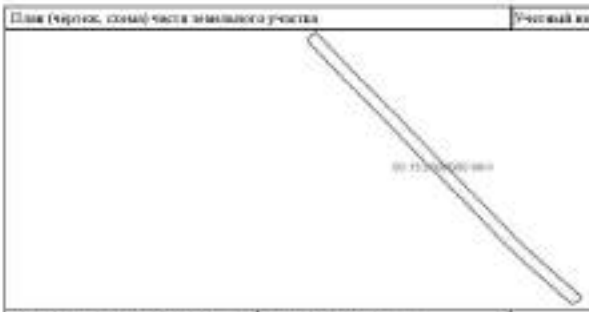
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:96:1		
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

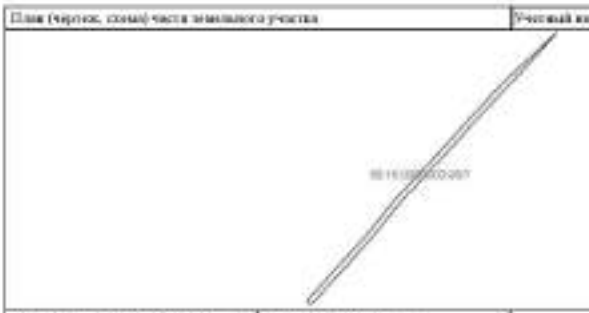
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:96:7		
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	513	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/710 от 09.03.2011
2	461	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 13.02.2015
3	14068	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 13.02.2015
4	512	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995
7	926	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	479027.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478843.3	2217918.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217823.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478732.2	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
19	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478778.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478856.76	2217851.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217521.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.61	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478802.96	2217463.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478637.02	2217820.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.50	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478866.8	2217918.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479028.74	2217825.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478742.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217580.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217585.87	данные отсутствуют	0.1
16	478778.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478742.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217558.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217598.44	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478770.51	2217611.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.91	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478767.18	2217559.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478936.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478942.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217922.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	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 регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478728.96	2217520.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.61	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478769.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478814.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478802.96	2217663.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478768.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478037.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478040.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478044.3	2217918.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	478028.74	2217825.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217520.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217585.67	данные отсутствуют	0.1
16	478758.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478742.3	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	478710.91	2217598.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478778.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478836.76	2217851.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478846.65	2217912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217521.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.61	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478882.96	2217663.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478657.02	2217520.50	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.50	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478866.8	2217918.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479028.74	2217825.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217550.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217585.87	данные отсутствуют	0.1
16	478778.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478741.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
19	478715.97	2217558.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217598.44	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478770.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478773.91	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478767.18	2217559.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478936.76	2217831.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478942.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478936.65	2217922.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478728.96	2217520.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.61	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478769.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478814.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478802.96	2217663.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478768.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2020 № 99/2020/339791435			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:96	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 7

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478037.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478040.58	2217915.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478044.3	2217918.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	478028.74	2217825.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478771.44	2217585.67	данные отсутствуют	0.1
16	478758.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478742.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
19	478717.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478710.91	2217598.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.45	данные отсутствуют	0.1
24	478736.37	2217693.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478805.48	2217705.63	данные отсутствуют	0.1
27	478778.51	2217613.09	данные отсутствуют	0.1
28	478771.26	2217589.15	данные отсутствуют	0.1
29	478778.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478839.46	2217834.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478856.76	2217851.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217912.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217555.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217521.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.07.2020 № 99/2020/339791455			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:96	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.61	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478798.25	2217590.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478802.96	2217463.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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 № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
10.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:187

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное инвестиционное общество с закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Эссет Менеджмент" (данные о размере устанавливаемого по договорам доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости вознаграждения управляющей компании, а также о составе (или стоимости) имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:15:0000000:187-50/015/2017-2 от 10.10.2017
3	Документы основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 10.08.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1	вид:	аренда
	дата государственной регистрации:	10.10.2017
	номер государственной регистрации:	50-0/015-50/015/001/2015-2006/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 10.10.2017 по 01.08.2042
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Логлайдеры", ИНН: 7703500034
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015, дата регистрации 10.10.2015, №50-50/015-50/015/001/2015-2006/1
4.1.2	вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский р-н, под.№ 50:15:0000000:187, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь: 346 541 кв. м
	дата государственной регистрации:	10.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:187-50/015/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 10.10.2017 по 10.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Эссет Менеджмент", ИНН: 7707820594
	основание государственной регистрации:	Приказ директора компании управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 20.10.2011
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

УДОСТОВЕРЯЮЩЕЕ ЛИЦО / ЭКСПЕРТ _____ Сокур М. Ю.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

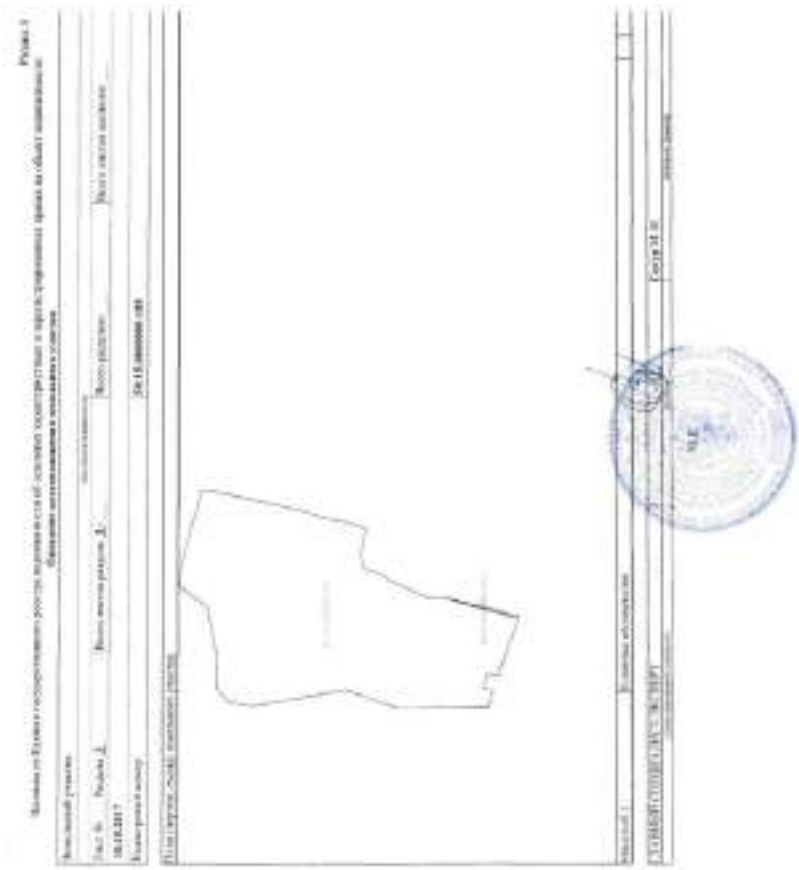
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости:	
Земельный участок	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
10.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:187

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Балашихинский
Площадь:	346541 +/- 412кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	74848510
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Эссет Менеджмент"

УДОСТОВЕРЯЮЩЕЕ ЛИЦО / ЭКСПЕРТ _____ Сокур М. Ю.

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
16.10.2017				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:198	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Волоколамский
Площадь:	72699 +/- 94 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1369182,66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Агро Менеджмент"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Смирнова М. Н.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
16.10.2017				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:198	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:

Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Смирнова М. Н.

ДОГОВОР
аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха «01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255182 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серии 50-БА № 406015;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406712;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:198, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серии 50-БА № 406602;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49338 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:32, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406714;

далее именуемый «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **30 (тридцать)** лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных и установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 7 928 (семь тысяч девятьсот двадцать восемь) рублей. НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 255 182 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:188 в размере 1374 (одна тысяча триста семьдесят четыре) рубля;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 346541 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:187 в размере 1866 (одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 72859 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:198 в размере 392 (триста девяносто два) рубля;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 352173 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:190 в размере 1896 (одна тысяча восемьсот девяносто шесть) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 49338 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:32 в размере 270 (двести семьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 395397 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:191 в размере 2130 (две тысячи сто тридцать) рублей.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Киевское отделение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225 Корр.счет 30101810400000000225	ООО «ПятьйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746003943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538000108096 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Председатель Правления _____ /Антуфьев В.В./	Генеральный директор _____ /М.В. Матушкин/

4

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков в упущенной выгоде сельскохозяйственного производства, расходов по биологической результативности;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на 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 Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение условий 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.

3

Акт приема-передачи
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха 01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрированное 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746003943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» *(зарегистрированно Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746003943, 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, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9,* именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 409015;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 408712;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:198, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 409002;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной

1

Соглашение о частичном расторжении
Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 г.

Московская область, г. Балашиха «30» ноября 2015 г.

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» *(зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1057748093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, выданным ИФНС России по г. Балашиха «29» июня 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21)*, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» *(зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057748093943, 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, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9)*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее соглашение о досрочном расторжении договора аренды земельных участков от 01 августа 2015 года (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от «01» августа 2015 г. (далее по тексту – «Договор»), и нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2015 года сделаны записи регистрации 50-50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406713.

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является одновременно актом возврата арендованного имущества. Подписанием настоящего соглашения стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надлежащем и пригодном для использования по целевому назначению состоянии, отдельного акта возврата Стороны не составляют.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

1

регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:32, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406714, **далее именуемые «Объекты»**.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105001003095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва Киевское отделение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225 Корр.счет: 30101810400000000225 Председатель Правления _____ /В.В. Ануфриев/	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540054, КПП 770301001, ОГРН 1057748093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва; р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор _____ /М.В. Матушкин/

2

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатель:

ДНП "Новый мир"
Юридический и фактический адрес:
143400, Московская обл., Балашиха г.
1 Мая мкр, дом № 21
ИНН: 5001078418
КПП: 500101001
ОГРН: 1145001003045
р/с: 40703810438260601527
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 044525225
Корр. счет: 30101810400000000225

Председатель Правления Александра В.В.

Арендатор:

ООО «ПятьКварталы»
Юридический и фактический адрес:
123022, Москва, Звенигородское шоссе,
д. 28, стр. 9
ИНН 7703540074
КПП 770301001
ОГРН 1057746093943
р/с 40702810438010000606
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 044525225
Корр. счет: 30101810400000000225

Генеральный директор

М.П. Матушкин

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:151032**	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха
Площадь:	100005 +/- 140кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	185963410.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:146452
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:185
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/284117488			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:151632**	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Мандрикова Мария Александровна №77-15-98, ООО ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/284117488			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:151632**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящейся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о категории земель, видах разрешенного использования, площади имеют статус «Актуальные незакадастровые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения», видами разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», площадью 160000 кв.м.
Получатель выписки:	Мандрикова Мария Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(наименование вида объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/[illegible]			
Кадастровый номер:		**50:15:0000000:151032**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-8 от 07.05.2018
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда, вид объекта
	дата государственной регистрации:	07.02.2018
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-1
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.10.2015 по 31.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7702560044
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 01.08.2015
3.	вид:	Доверительное управление, обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, кад.№ 50:15:0000000:151032, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 160 002 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.05.2018
3.1.2.	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50/015/2018-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2018 по 01.11.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления от 16.02.2018
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		данные отсутствуют

	Сведения о наличии решения об отказе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Принадлежащие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (переходе, прекращении права), ограничении прав или обременении объекта недвижимости, сделок и отдельных объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер ПП	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/256117488			
Кадастровый номер:		90:15:0000000:151032	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС БГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	31	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466055.84	2215884.18	данные отсутствуют	0.1
2	465878.52	2216229.59	данные отсутствуют	0.1
3	465878.54	2216229.6	данные отсутствуют	0.1
4	465878.54	2216229.64	данные отсутствуют	0.1
5	465914.85	2216328.25	данные отсутствуют	0.1
6	466013.1	2216247.41	данные отсутствуют	0.1
7	466029.35	2216236.28	данные отсутствуют	0.1
8	466058.81	2216216.8	данные отсутствуют	0.1
9	466082.45	2216203.58	данные отсутствуют	0.1
10	466111.19	2216188.55	данные отсутствуют	0.1
11	466232.59	2216086.5	данные отсутствуют	0.1
12	466267	2216125.41	данные отсутствуют	0.1
13	466284.98	2216108.41	данные отсутствуют	0.1
14	466363.26	2216037.27	данные отсутствуют	0.1
15	466372.84	2216044.47	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/236117488			
Кадастровый номер:		**99:15:0000000:151032**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	466388.24	2216025.45	данные отсутствуют	0.1
17	466398.74	2216013.8	данные отсутствуют	0.1
18	466409.49	2216002.87	данные отсутствуют	0.1
19	466419.83	2216003.94	данные отсутствуют	0.1
20	466468.13	2215976.25	данные отсутствуют	0.1
21	466563.2	2215901.75	данные отсутствуют	0.1
22	466474.61	2215837.83	данные отсутствуют	0.1
23	466434.35	2215835.64	данные отсутствуют	0.1
24	466421.67	2215785.51	данные отсутствуют	0.1
25	466391.93	2215769.37	данные отсутствуют	0.1
26	466371.59	2215747.72	данные отсутствуют	0.1
27	466343.69	2215756.78	данные отсутствуют	0.1
28	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215842.18	данные отсутствуют	0.1
30	466125.48	2215883.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/236117488			
Кадастровый номер:		**99:15:0000000:151032**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	466095.14	2215888.18	данные отсутствуют	0.1
32	466167.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466171.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466175.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466175.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466171.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466167.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[redacted]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/[redacted]			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:151032/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[redacted]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/[redacted]			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:151032/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/256117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:15:0000000:151032/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/256117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения использования или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	12305	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.492, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	1388	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.15, Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городе Люберецы и Люберецком муниципальном районе" № 18-РМ от 26.01.2012
3	12305	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.505, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.93	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.93	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.66	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
25	466210.93	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
26	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215880.15	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215825.78	данные отсутствуют	0.1
34	466379.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466379.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466379.13	2215842.55	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.69	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.98	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.98	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215801.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466165.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466165.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.93	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.93	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.49	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466205.64	2215965.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215998.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215902.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215861.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
24	466218.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
25	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
26	466095.14	2215880.15	данные отсутствуют	0.1
27	466167.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
28	466171.57	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
29	466179.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
30	466179.11	2215840.55	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151632	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.69	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466165.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466165.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466409.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466409.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151632	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	2215800.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.74	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466003.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466205.64	2215965.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.86	2215998.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466176.8	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 регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	466473.64	2215837.93	данные отсутствуют	0.1
22	466473.64	2215837.93	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.66	данные отсутствуют	0.1
23	466454.35	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
25	466210.93	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
26	466210.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215830.15	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466367.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215825.78	данные отсутствуют	0.1
34	466379.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466379.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466379.13	2215832.55	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:151032	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.69	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.98	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.98	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215803.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466191.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.93	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.93	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466499.64	2215856.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215805.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

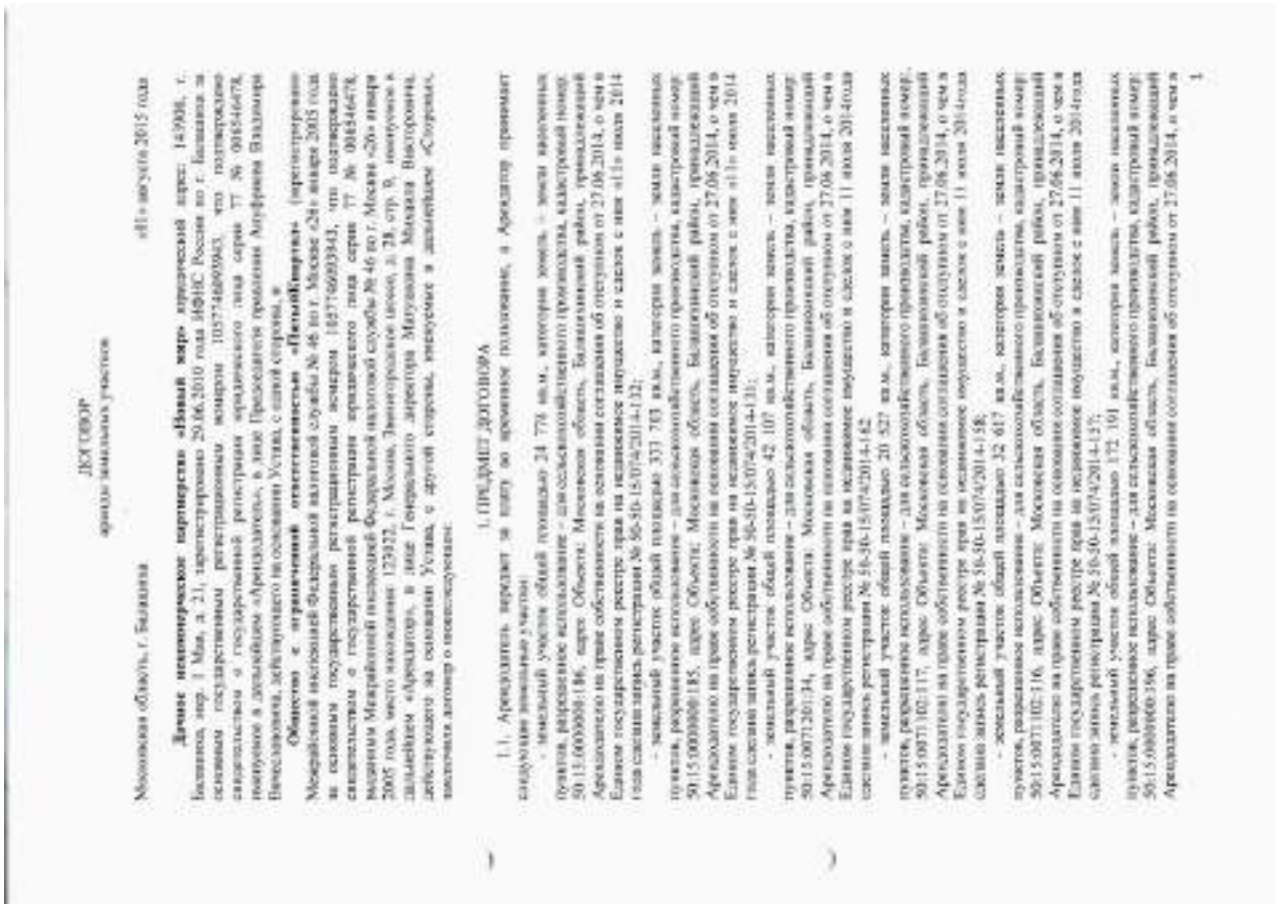
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.09.2019 № 99/2019/286117488			
Кадастровый номер		50:15:0000000:151032	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466285.64	2215965.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215996.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215902.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ДОГОВОР

аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха «01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143908, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Агуфрина Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПатьйКвартал» (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, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;

- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-131;

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162

- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;

- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;

- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:396, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

1

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3.Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июня 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июня 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июня 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июня 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **30 (тридцать) лет.**

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду **для сельскохозяйственного производства.**

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 5 220 (пять тысяч двести двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:186 в размере 135 (сто тридцать пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:189 в размере 340 (триста сорок) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:34 в размере 250 (двести пятьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:185 в размере 1 800 (одна тысяча восемьсот) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:194 в размере 1 245 (одна тысяча двести сорок пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:35 в размере 210 (двести десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:117 в размере 110 (сто десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:196 в размере 930 (девятьсот тридцать) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:116 в размере 200 (двести десять) рублей.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 209

Управление Федеральной службы
Государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер отчетного документа: 80
Принадлежность государственной регистрации: [illegible]
Дата регистрации: [illegible]
Номер отчетного документа: 80-00/016-50/016/8/2016-2[illegible]/2
Регистратор: [illegible]

территории Московской области

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир»
ИНН 5001078418
КПП 500101001
ОГРН 1105001003095
Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва
Киевское отделение № 5278 г. Москва
Расчетный счет: 40703810438260001527
БИК 044525225
Корр.счет: 30101810400000000225

Председатель Правления
_____ /Н.В. Альфреса/

Арендатор:

ООО «ПятьйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703540034, КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;
р/с: 40702810538050108696
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Генеральный директор
_____ /М.В. Магуданов/

4

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 83 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, **далее именуемые «Объекты»**.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не арестованными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»
ИНН 5001078418
КПП 500101001
ОГРН 1105001003095
Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва
Кисловодское отделение № 5278 г. Москва
Расчетный счет: 40703810438260001527
БИК: 044525225
Корр.счет: 30101810400000000225

Председатель Правления

/В.В. Лауфрик/

Арендатор:

ООО «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703548034, КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;
р/с: 40702810538050108606
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Генеральный директор

/М.В. Матушкин/

Акт приема-передачи
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха 01« августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Лауфрика Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрированное *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, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;

- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-133;

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162

- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;

- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;

- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха «05» сентября 2017 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом 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,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/035-50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:

«1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору установлен по **«31» декабря 2024 года (включительно)»**

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ДНП «Новый мир»
ИНН 5001078418, КПП 500101001,
ОГРН 1105001003095
Место нахождения: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Банковские реквизиты:
Сбербанк России ПАО г. Москва
р/с: 40703810438260001527
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Председатель Правления

_____ /Ануфриев В.В./

Арендатор:
ООО «ПятыйКвартал»
Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703540034, КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;
р/с: 40702810538050108606
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Генеральный директор

_____ /М.В. Матушкин/

1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха «07» февраля 2018 года

Дачное некоммерческое партнерства «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществе с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «2» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:185 на 2 (Два) земельных участка с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:15132 и 50:15:0090101:497 заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились исключить из предмета Договора земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район.

2. Стороны договорились включить в предмет Договора следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.;

- земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0090101:497, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0090101:497-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.

3. Стороны настоящим подтверждают, что земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, были образованы в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения и являющегося предметом Договора до момента его раздела, то земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, находятся в фактическом пользовании Арендатора с момента их образования. В связи с этим Акт приема-

передачи земельных участков, указанных в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Стороны не подписывают.

4. Стороны пришли к соглашению об установлении следующей ежемесячной арендной платы за земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения:

- арендная плата за земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, составляет ежемесячную сумму в 863 (Восемьсот шестьдесят три) рубля 07 (Семь) копеек, НДС не облагается;

- арендная плата за земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0090101:497, составляет ежемесячную сумму в 936 (Девятьсот тридцать шесть) рублей 57 (Пятьдесят семь) копеек, НДС не облагается.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ДНП «Новый мир»
ИНН 5061078418, КПП 506101001,
ОГРН 1105001003095
Место нахождения: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Банковские реквизиты:
Сбербанк России ПАО г. Москва
р/с: 40703810438260001527
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Председатель Правления

/Ануфриев В.В./

Арендатор:
ООО «ПятыйКвартал»
Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703540034, КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва:
р/с: 40702810538050108696
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Генеральный директор

/М.В. Матушкин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 213

Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 07.05.2018г.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00378, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746270663, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810902000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице **Малинина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

Арендодатель:

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», зарегистрировано ИФНС по г. Балашиха Московской области 29 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001005095. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС по г. Балашиха Московской области 29 июня 2010 года, серия 50 № 012420175, ИНН 5001078418, КПП 500101001, банковские реквизиты: расчетный счет: 40703810438268001527, банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, дом 21), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746095943, 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 7705540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мариинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава

Соглашение о замене стороны
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

г. Москва «27» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00378, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Новый арендодатель»**, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны,

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Председателя Правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществлением **«07» мая 2018 года** государственной регистрации перехода от Арендодателя к Новому арендодателю права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью: 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0030000:151032, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещал о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 214

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "20" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/047/2013-324

Регистратор Селищева Е. Ф.

М.П. (подпись)

50-АЛN 946632

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Селишева Е. Ф.

м.п. (подпись)

G235878

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011		
5	—				
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 186689+/-151 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 401381.35	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2

15	Сведения о правах:			
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Собственность	—	—
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2			
17	—			

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4

Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий

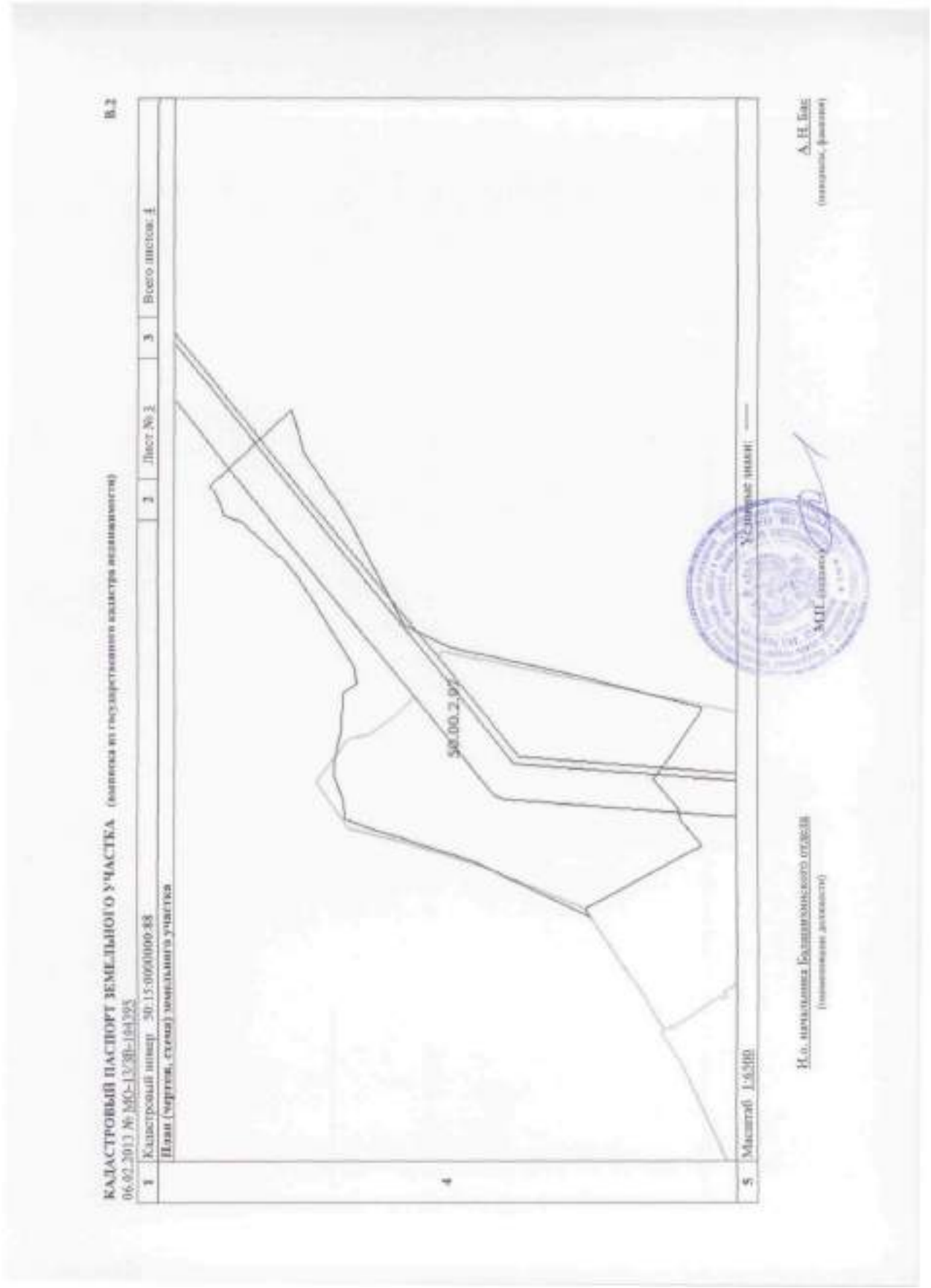
№ п/п	Описание зоны
1	2
16	1 Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.
	2 Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основания Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.
	3 Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

МП (подпись)

А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

ООО "Центр оценки инвестиций"


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395
1 Кадастровый номер 50:15:0000000:88
2 Лист № 1
3 Всего листов: 4
4
5 Масштаб 1:6500
50.00.2.95
Условные знаки:
А. Н. Бас

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **0.3**

06.02.2013 № МО-13/3В-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:88				2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"		

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 6
аренды земельного участка

ПОЛУЧЕНО
29.08.2013

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрированное «22» мая 1995 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «26» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025006514967, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 004682802, выданным «26» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, местом нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН налогового, КПП 500101001, р/с 40702810853403010693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дегорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКварта.л» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746043943, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546477, 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 7735540654, КПП 770301001, р/с 40702810538050106696 в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва, Мытищинское 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 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 18б689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0080000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, **далее именуемый «Объект»**.

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **30 (Тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, и также не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

1

КОПИЯ ВЕРНА
подпись представителя по доверенности
Д.В. Горин

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3.Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО Агрофима «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	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; Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор _____/Б.А. Дидорук/	Генеральный директор _____/А.Г. Горчанов/

Агрофирма Первое Мая

"ПятыйКвартал" Москва

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

50

аренда

20 ЯНВ 2013

50-50-15/...20-13-015

Сокур М. Н

3

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (*зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 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, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, **далее именуемый «Объект»**.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

4

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор _____ /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор _____ /Г. Гортанов/

экземпляр/counterpart
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны
к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

г. Москва «20» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (*лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам*) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (*Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271*), именуемое в дальнейшем **«Новый арендодатель»**, в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – **«Земельный участок»**, от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, **«20» мая 2013 года**, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

1

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»,

зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с.Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

Регистратор Сокур М. Н.

М.П. (подпись)

50-АДИ 943075

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Сокур М. Н.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

03.04.2013 № МО-13/3В-337141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3			2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 50:15:0040406:1			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004			
5	—							
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.П-Покровское							
8	Категория земель:							

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	пусь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 162800 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 350020	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2

15	Сведения о правах:			
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Общество с ограниченной ответственностью "Пехра-Покровское"	Собственность	—	—
16	Особые отметки: —			
17	—			

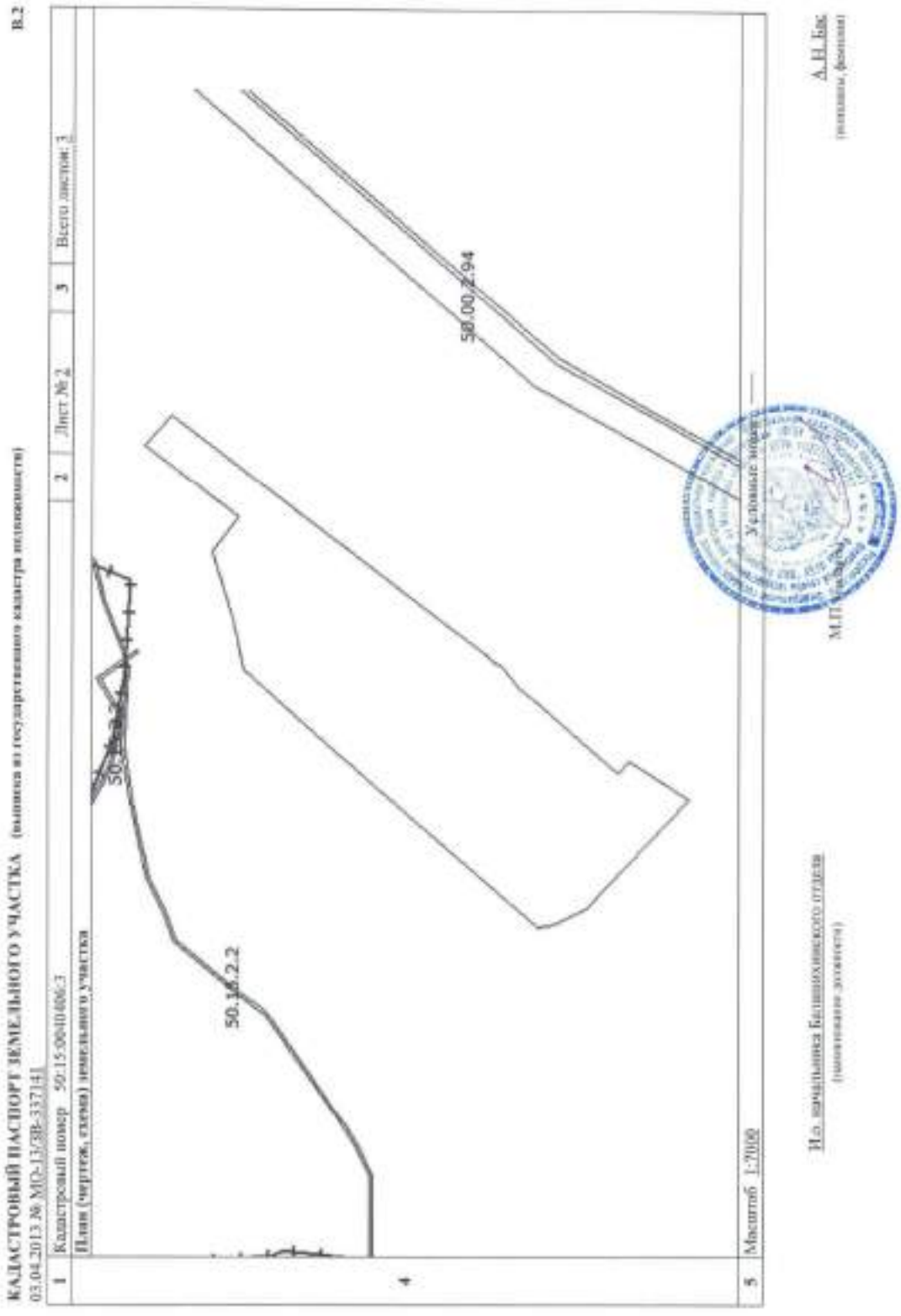
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0040406:3, 50:15:0040406:4
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406:1

И.о. начальника Балашихинского отдела — А. Н. Бас

(наименование должности) — (инициалы, фамилия)

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

ООО "Центр оценки инвестиций"


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141
В.2
1
Кадастровый номер 50:15:0040406:3
2
Лист № 2
3
Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка
50.00.2.94
50.16.2.2
4
5
Масштаб 1:7000
И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)
А.Н. Бас
(инициалы, фамилия)
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.5**

03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Пятый Квартал"	

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бак
(инициалы, фамилия)

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

КОПИЯ

ПОЛУЧЕНО
04.07.13

ДОГОВОР № 3
аренда земельного участка

Московская область, г. Балашиха «01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (*зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха 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. Балашиха Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мариинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, **далее именуемый «Объект»**.

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **10 (Десять) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА
Представитель по доверенности
Д.В. Горин

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. 1 Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716 Генеральный директор _____ /С.И. Подшивалов/	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; Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор _____ /А.Г. Гортанов/

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

Московская область, г. Балашиха «01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (*зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, **далее именуемый «Объект»**.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

4

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «Пехра-Покровское» Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716 Генеральный директор _____ /С.И. Подшивалов/	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; Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 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 – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406:3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «**Земельный участок**», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

1

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, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

_____

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

_____

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 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
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Талдомский
Площадь:	407014 +/- 447кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8767081.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "УК "Энерист Эссет Менеджмент" ДУ ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сокур М. Н.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(фамилия, инициалы)

М.П.

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.05.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:33	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "УК "Энерист Эссет Менеджмент" ДУ ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 50:15:0071201:33-50/015/2017-2 от 24.05.2017
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 12.05.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		24.05.2017
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:33-50/015/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 13.10.2015 на 30 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКварталъ", ИНН: 7703540034
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 01.08.2015, дата регистрации 13.10.2015, 50:15:0071201:33-50/015/2017-4
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сокур М. Н.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(фамилия, инициалы)

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №: ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.05.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:33	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1: | Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Сокур М. П.

М.П.

ДОГОВОР
аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха «01» августа 2015 года

Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ» юридический адрес: 143980, Московская обл., Балашихинский район, д. Пурихино, ул. Новостроевская, д. 18, ИНН 5601000595, ОГРН 1025006507586, зарегистрировано отделом Московской областной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50.15.00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Кавалерука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано *Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746083943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9,* именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 407014 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:33, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/070/2014-036, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» мая 2015 года серии 50-БА № 406057;

далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **30 (тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке ограничений или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок общей площадью 407014 кв.м., с кадастровым номером 50:15:0071201:33 составляет 2 200 (две тысячи двести) рублей. НДС не облагается.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется.

1

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить 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 иного 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 по настоящему Договору 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

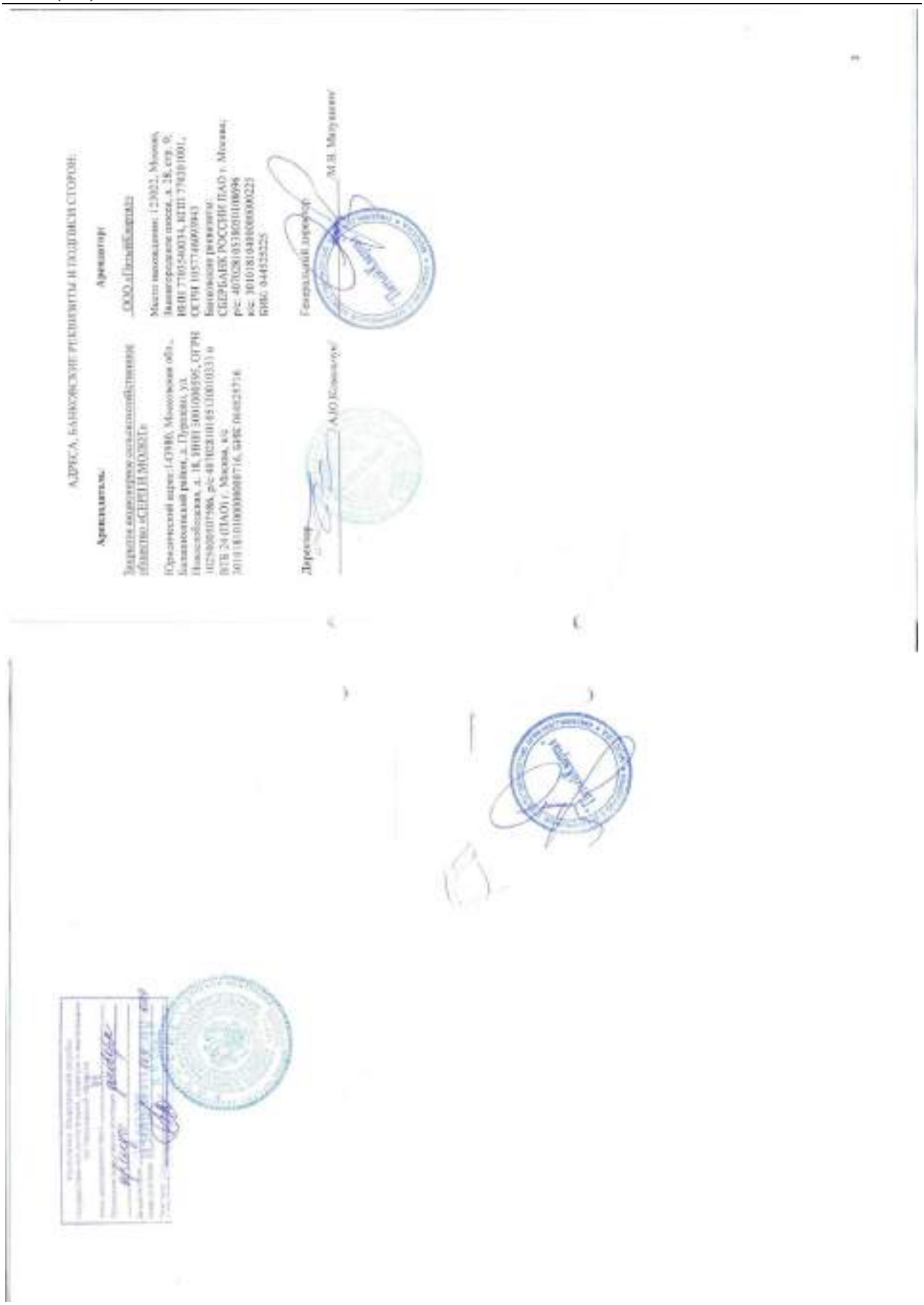
8.1. По всем остальным, не предусмотренным настоящим договором, сторонами будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

2



Балашихинский район, д. Пурцево, ул. Новослободская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, р/с 40702810105130010331 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва,
р/с: 40702810538050108896
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Директор
_____ /А.Ю.Ковальчук/

Генеральный директор
_____ /М.В. Матушкин/

5

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха 01« августа 2015 года

Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ» юридический адрес: 143980, Московская обл., Балашихинский район, д. Пурцево, ул. Новослободская, д. 18, ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, зарегистрировано отделом Московской областной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50:15:00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Ковальчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитайКвартал» *(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 № 006346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9,* именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 407014 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0071201:33, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/070/2014-036, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» мая 2015 года серия 50-БА № 409037, **далее именуемый «Объект».**

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не исходящимся 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 она есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ»	ООО «ПитайКвартал»
Юридический адрес: 143980, Московская обл.,	Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

4

компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00378, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 7707620354, КПП 775050001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

_____

Арендодатель:

Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ», юридический адрес: 143985, Московская обл., город Балашиха, д. Пуршино, ул. Новослободская , ИНН 5001000595, ОГРН 1025000507586, зарегистрировано отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе 11 декабря 1998 года № 50:15:00508, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано 12 августа 2002 года, р/с 40702810810130010331 в ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице директора [illegible] Александра Юрьевича, действующего на основании Устава,

_____

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 008546678, 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 7705540034, КПП 770501001, р/с 40702810538050108936 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мариинскохозинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава

_____

ПОЛУЧЕНО

Соглашение о замене стороны
к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г.

г. Москва «11» октября 2017 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. № 21-000-1-00378, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Новый арендодатель»**, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Директора Комельчука Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 407014 +/- 447 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:33, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район (далее – «Земельный участок»), от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода прав собственности на Земельный участок, **«24» мая 2017 года**, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 247

ФГБС ЕГРН

[illegible]

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348248895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	42528 +/- 72кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	185422.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348248895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минская Анжелика Сергеевна №1037738021730, ООО "КитаксГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348240895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Макеенкова Мария Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348240895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/065/2013-427 от 24.07.2013
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	18.01.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.01.2011 по 01.01.2011
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКварта", ИНН: 7783540034
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.01.2012 №6, дата регистрации 18.01.2011, №50-50-15/099/2012-345
3.1.2.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, кад.№ 50:15:0000000:95, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 кв. м
	дата государственной регистрации:	24.07.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-427
	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 "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784158
	основание государственной регистрации:	Приказ генерального управления "Сельскохозяйственный" от 18.10.2013, зарегистрирован ФСФР России 06.12.2011 за №2273
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		данные отсутствуют

	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правоприятиями в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС БГРИ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340248895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

План (чертеж, схема) земельного участка			
[illegible]			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС БГРИ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341200095			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:95	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-59, зона 1
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478178.89	2216642.31	без закрепления	0.1
2	478445.57	2216685.45	без закрепления	0.1
3	478428.39	2216788.34	без закрепления	0.1
4	478338.96	2216644.62	без закрепления	0.1
5	478282.16	2216599.5	без закрепления	0.1
6	478086.61	2216482.66	без закрепления	0.1
7	478025.8	2216489.17	без закрепления	0.1
8	478031.11	2216398.44	без закрепления	0.1
9	478010.57	2216385.74	без закрепления	0.1
10	478005.46	2216396.57	без закрепления	0.1
11	478080.85	2216393.21	без закрепления	0.1
12	478055.61	2216428.16	без закрепления	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341200095			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:95	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 59:15:0000000:95:1

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348248895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	344	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.57, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ. № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348248895			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:95	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	478010.97	2216385.74	626003000000	0.1
10	478005.46	2216396.57	626003000000	0.1
11	478000.05	2216393.21	626003000000	0.1
12	478055.61	2216329.16	626003000000	0.1
13	478014.08	2216387.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478028.8	2216362.72	данные отсутствуют	0.1
15	478054.8	2216335.18	данные отсутствуют	0.1
16	478060.19	2216340.29	данные отсутствуют	0.1
17	478064.43	2216335.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348245283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	181096 +/- 1489кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	748727.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348245283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минская Анжелика Сергеевна №10-77-10021730, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348245283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Макеенкова Мария Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348245283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/065/2013-428 от 24.07.2013
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	18.01.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-15/099/2012-345
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.01.2013 по 01.01.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКварта", ИНН: 7783540034
3.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.01.2012 №6, дата регистрации 18.01.2013, №50-50-15/099/2012-345
3.1.2.	вид:	Доверительное управление, весь объект
	дата государственной регистрации:	24.07.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-15/065/2013-428
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.07.2013 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7716784151
	основание государственной регистрации:	Приказ генерального управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрирован ФСФР России 08.12.2011 за №2271
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348248288			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479869.92	2217762.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479865.18	2217784.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479855.82	2217776.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479849.52	2217779.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479829.54	2217788.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479818.67	2217798.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479885.26	2217889.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479772.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479741.1	2217886.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479736.51	2217894.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479732.34	2217908.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479730.49	2217918.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	479726.24	2217936.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	479716.86	2217967.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	479714.37	2217974.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/348243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	479788.32	2217985.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	479785.31	2217990.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	479692.79	2218004.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479674.78	2218023.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218038.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479658.85	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	479637.41	2218049.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	479630.84	2218049.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.87	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	479474.24	2217777.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	479511.4	2217523.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	479790.75	2217158.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		99:15:0000000:87	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	479886.93	2217184.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	479830.43	2217221.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	479815.87	2217225.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	479805.78	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	479761.88	2217307.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	479687.22	2217332.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	479686.3	2217335.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	479687.48	2217337.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	479691.64	2217342.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	479736.57	2217454.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	479824.57	2217533.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	479832.68	2217541.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	479889.44	2217542.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЦТИ
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		99:15:0000000:87	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	479814.34	2217551.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479789.19	2217567.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479770.68	2217573.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479760.51	2217587.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479762.66	2217592.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	479767.42	2217601.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	479773.52	2217632.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	479778.73	2217638.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	479786.84	2217654.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	479788.77	2217643.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	479887.25	2217667.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	479917.46	2217679.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	479824.67	2217693.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	479838.34	2217734.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	479849.9	2217734.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЦТИ
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341263283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-59, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	479055.14	2217748.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют

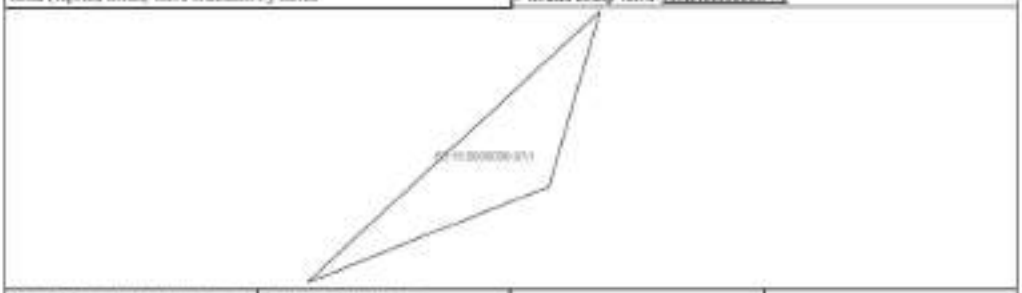
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341263283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 59:15:0000000:97:1		
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:97:3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:97:4	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование должности)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения использования или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	19	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.00.2.552, Свидетельство о государственной регистрации права № 59-АД № 791457 от 07.02.2013
3	16457	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.00.2.929, Декларация № 846 от 05.12.2015
4	1481	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.00.2.1130, Свидетельство о государственной регистрации права № 59-59-04/023/2006-228 от 04.12.2006

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование должности)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/341243283			
Кадастровый номер:		59:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления (при наличии)	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217867.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218048.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217840.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.8	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479480.36	2217093.85	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	479641.92	2218048.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.63	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217867.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218048.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217840.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.8	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479480.36	2217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479509.97	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	479641.92	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.63	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.74	2217867.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479650.05	2218048.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217683.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479470.99	2217741.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217880.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479778.74	2217860.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.8	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

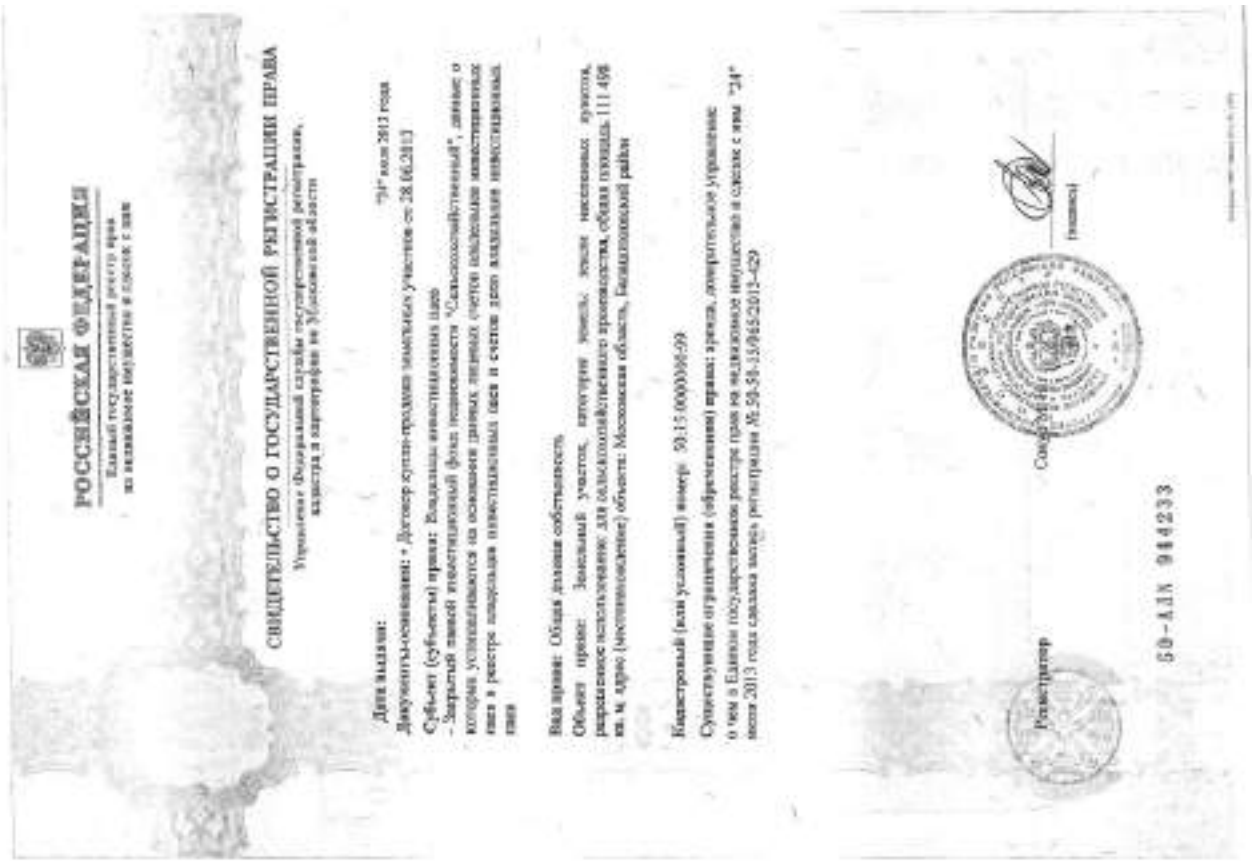
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.07.2020 № 99/2020/340243283			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:97	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
T0	479480.36	2217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T1	479500.97	2218017.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T2	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T3	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T4	479641.92	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
T5	479669.63	2218028.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393518

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 50:15:0000000:94	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011		
5	—				
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	мол.	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 42528+/-72 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91435,20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Состав координат: МСК-98, зона 2

15	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"	Собственность	—
16	Особые отметки: Кадастровый номер ограниченного земельного участка: 50:15:0000000:94		
17	—		

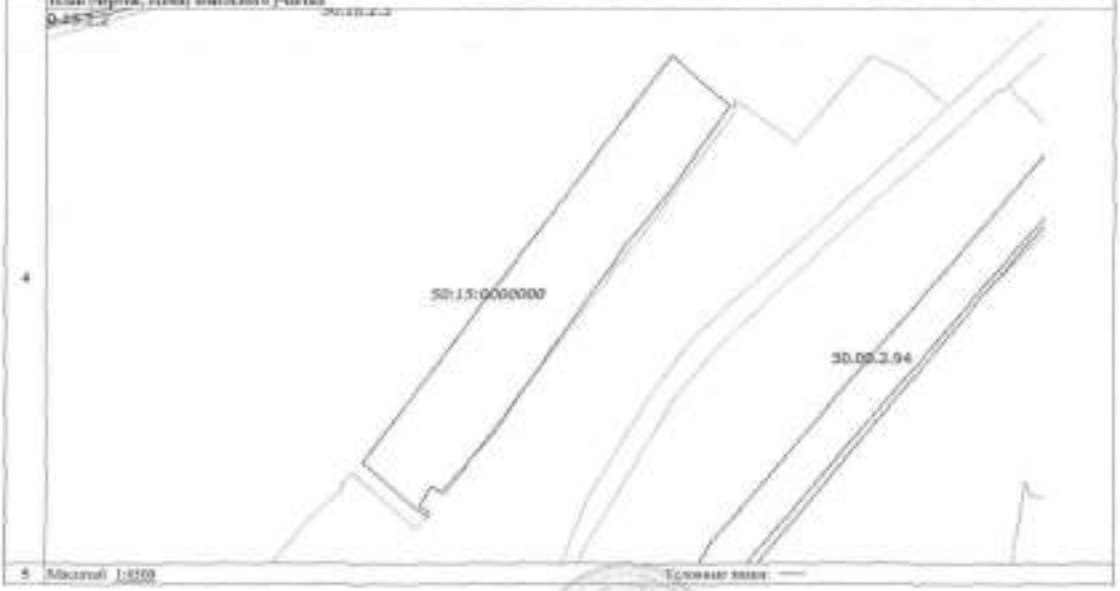
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

И.о. начальника Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. П. Бас (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393518

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:95	2	Лист № 2	3	Всего листов: 1
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб 1:4500	Условные знаки: —

И.о. начальника Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. П. Бас (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

16.04.2013 № МО-13/ДВ-393318

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:95			2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлено обременение		
	1	----	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятийКвартал"		

И.о. начальника Бакшеевского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. Н. Бас (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование предоставляющего учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

16.04.2013 № МО-13/ДВ-393323

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97				2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 50:15:0000000:34				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011			
5	----								
7	Местоположение: Московская область, Бакшеевский район								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	----	весь	----	----	----	----	----	----	
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ----								
11	Площадь: 181096+1149 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 389356.40	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки				
	Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"		Собственность		----				
16	Особые отметки: Кадастровый номер ограниченного земельного участка: 50:15:0000000:34								
17	----								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ----						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ----						

И.о. начальника Бакшеевского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. Н. Бас (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-295325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:4500	Условные знаки: —			

И.о. начальника Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. Н. Бас (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-295325

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:97			2	Лист № 2	3 Всего листов 2
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	вача	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Пятый Квартал"	

И.о. начальника Балашихинского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) А. Н. Бас (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384880

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 50:15:0000000:34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.03.2011		
5	—				
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 111480+/-117 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 239720.70	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2

15	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"	Собственность	—
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах приложены на листе № 2		
17	—		
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

А. Н. Бас
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384880

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:99	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4

16	Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий	
	№ п/п	Описание зоны
	1	2
	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3123. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.

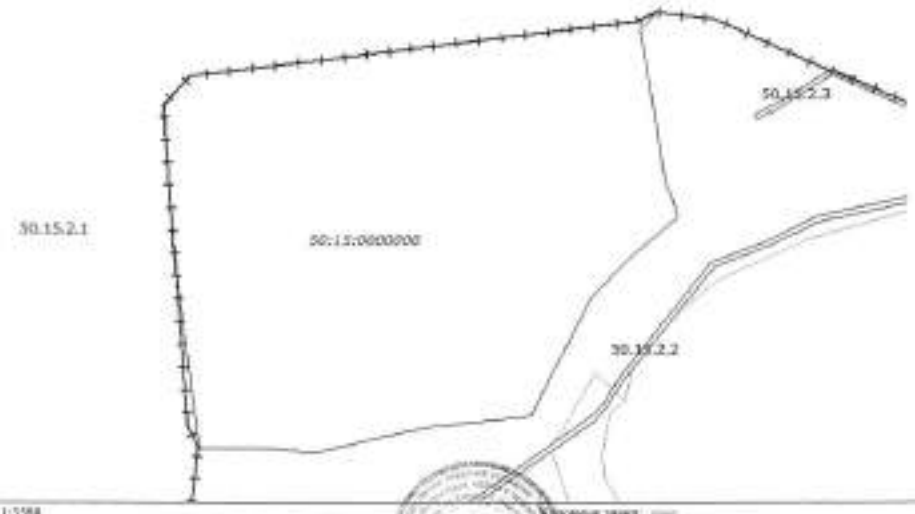
И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

А. Н. Бас
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-184980

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб: 1:3588		Условные знаки: ----		



И.о. начальника Балашихинского отдела — А. Н. Бас

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-184980

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лицо, в пользу которых установлены обременения
1	----	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал"

И.о. начальника Балашихинского отдела — А. Н. Бас

М.П.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за Объекты составляет 13700 (Тринадцать тысяч семьсот) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ, и состоит из:

- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:95, в размере 2600 (Две тысячи шестьсот) рублей;
- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 181096 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:97, в размере 11100 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также возмещение убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе почве как природному объекту;
- содержать межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3.Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Стороны за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

ДОГОВОР № 4
аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (*зарегистрировано «22» мая 1998 года органом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области и 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 № 004882800, 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 40702810638240100003 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дмитрука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746083943, 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 7703546934, КПП 770301001, р/с 40702810138050106698 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мерчандайзинговое ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серии 50-АВ № 134954;
- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серии 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **10 (Десять) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 269

Акт приема-передачи
по договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (*зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 004682890, выданным «29» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 008346478, 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, Марьинороцкинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества 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 № 50-50-98/038/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;

- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/038/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обременяемыми зарегистрированными и установленными действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

4

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:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинороцкинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор _____ /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор _____ /А.Г. Гортанов/

3

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514067 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225 Директор _____ /Б.А. Дидорук/	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; Марьиноропшинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор _____ /А.Г. Гортанов/

5

ДОГОВОР № 5
аренды земельного участка

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 1025006514967, 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 40702810838340100681 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (*зарегистрированного 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 № 008546478, 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 40702810538050105696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мариинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225*), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 113498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества 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 № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, **далее именуемый «Объект»**.

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **10 (Десять) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду **для сельскохозяйственного производства**.

1

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 6820 (Шесть тысяч восемьсот двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и 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.

2

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 272

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 5 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 Дидоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» *(зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225)*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гергалова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества 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 № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, **далее именуемый «Объект»**.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	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; Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор /Б.А. Дидорух/	Генеральный директор /А.Г. Гергалов/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 273

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО 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: 40702810283403100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225 Директор _____ /Б.А. Дизорук/	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7705540034, КПП 770501001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва, Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225 Генеральный директор _____ /А.Г. Горлачев/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 274

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) Сокур М. Н.

50-50/015-50/015/004/2015-2185/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Сокур М. Н.

(подпись, м.п.)

50-БА 641360

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"27" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:15:0000000:34		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011		
7	—					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
11	Площадь: 10407 +/- 36 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 224080.62					
13	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Собственность	—	—		
14	Особые отметки: Сведения о зонах приглагаются на листе № 2					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:15:0000000:34			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

И.о. начальника Балашихинского отдела — (наименование должности) — (подпись) — А. Н. Бак (инициалы, фамилия)

М.П.

ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КПЗ**

"23" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3

Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Описание зоны
1	2
14	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.
	2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.
	3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки"", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.
	4	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.

И.о. начальника Балашихинского отдела — А. Н. Бас

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

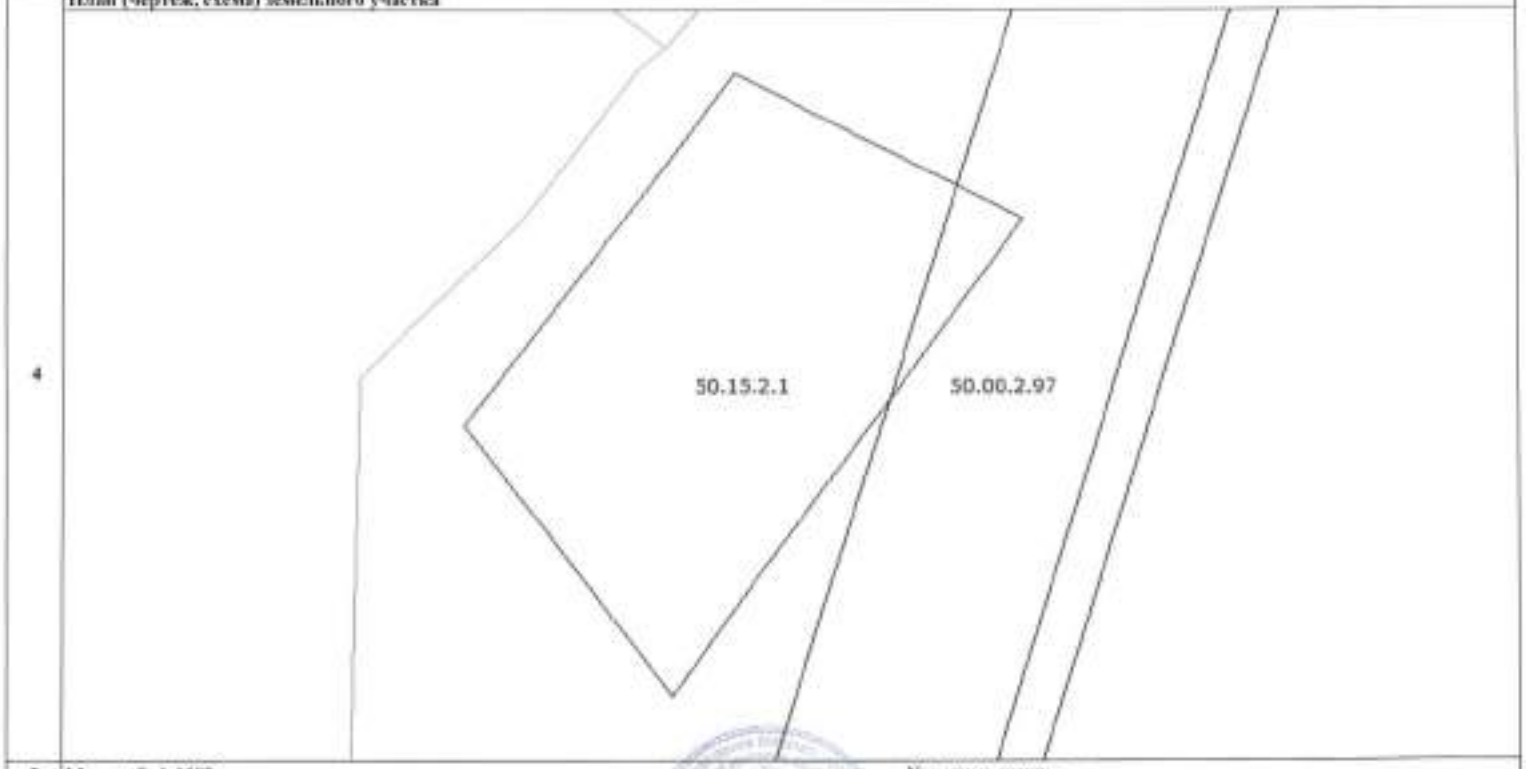
tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"23" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:1500		Условные знаки:		



И.о. начальника Балашихинского отдела — (наименование должности)

(подпись)

М.П.

А. Н. Бас — (инициалы, фамилия)

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, Балашихинский район «23» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», номер и дата государственной регистрации права: № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. **Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет.**

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке 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*К/12)/100, в том числе НДС 20%, где

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3.Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: **ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642

Арендатор: **ООО «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр.счет: 30101810400000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на
листах
СОГЛАСОВАНО:

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 -150721-01
от 15 июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 150 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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 71058527 Генеральный директор Р.С.Лупенко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушения договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. **Определение размера страховой выплаты**	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, 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. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Бликовой.
Приложения:	Правила страхования ответственности «ценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Д.Н.Платонов
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/18020-в 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»

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Булавке Валерию Михайловичу

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете МАМИ

по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Булавки Валерия Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии (ректор)

Город Москва 2012

ООО "Центр оценки инвестиций"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001444-1 «20» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Булавке Валерию Михайловичу

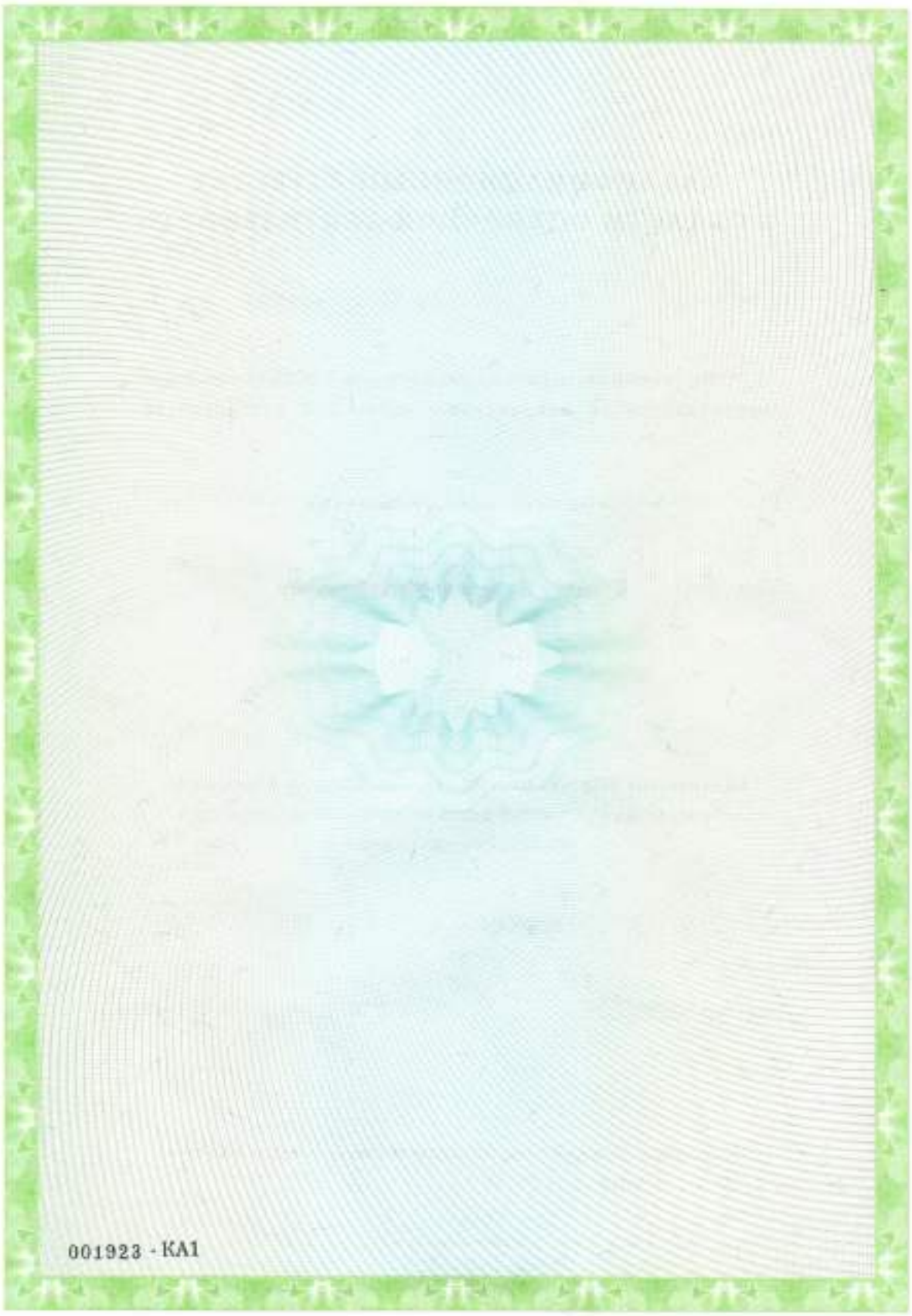
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «20» декабря 2017 г. № 35

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» декабря 2020 г.

* Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г.



* Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г.

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	**5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,05%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «24» мая 2021 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» мая 2021 г.**	**по «23» мая 2022 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Остроумная, д.4.

От Страховщика:

_____ / **А.Н. Мочалова** /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «13» мая 2021г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 291 (Двести девяносто одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.