# Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

*«УТВЕРЖДАЮ»* 

Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»

Центр оценки? инвестиций"

Р.С. Луценко

# ОТЧЕТ № РЭМ/22-180

### от 12 января 2022 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:** 12 января 2022 г. **Дата составления отчета:** 12 января 2022 г.

### СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА РАЗДЕЛ І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ...... 5 1.1. Задание на оценку ....... 5 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) 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 1.8. 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 .......... 14 1.10. Методология определения справедливой стоимости.......14 РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .......17 2.2. Описание имущественных прав. обременений, связанных с объектом (объектами) 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки ......... 25 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки ...... 45 РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....... 46 3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного ..... 46 4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на 4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты...... 59 РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ...... 86 РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ......96 6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом ............ 96 6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ ...... 141 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.

«12» января 2022 г.

#### Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 180 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, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (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 12 января 2022 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:

526 584 000 (Пятьсот двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей в том числе:

| <b>№</b><br>п/п | Кадастровый<br>(условный) номер | Общая площадь,<br>кв. м | Итоговая стоимость,<br>руб. |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1               | 50:15:0000000:96                | 67 747,0                | 44 984 000                  |
| 2               | 50:15:0000000:190               | 352 173,0               | 51 200 000                  |
| 3               | 50:15:0000000:151032            | 160 005 +/- 140         | 58 300 000                  |
| 4               | 50:15:0000000:88                | 186 689,0               | 32 800 000                  |
| 5               | 50:15:0040406:3                 | 162 800                 | 110 700 000                 |
| 6               | 50:15:0071201:33                | 407 014 +/- 447         | 52 000 000                  |
| 7               | 50:15:0000000:95                | 42 528,0                | 22 200 000                  |
| 8               | 50:15:0000000:97                | 181 096,0               | 81 400 000                  |
| 9               | 50:15:0000000:99                | 111 498,0               | 53 800 000                  |
| 10              | 50:15:0000000:98                | 10 403,0                | 19 200 000                  |

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

инвестиций"

#### РАЗДЕЛ І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 180 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, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (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 объектов 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-Ф3, 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 12.01.2022 г.
- 10. Срок проведения оценки. Не позднее 12.01.2022 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 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Организационно правовая форма и полное Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом наименование недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» РФ, 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, Место нахождения строение 1, комната 36 Основной государственный 1097746714317 регистрационный номер 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. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Место нахождения Оценщика

Почтовый адрес Оценщика

#### Сведения об оценщике

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» №022229-1 от 18.06.2021 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.

Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул.

Ленинская, д. 12, пом. 019.

Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.

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

500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

Место нахождения СРО г. Москва

Адрес СРО 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.

Булавка Валерий Михайлович

Саморегулируемая организация оценщиков оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.

Булавка Валерий Михайлович

Страхование гражданской 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.

#### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 180 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

12 января 2022 г.

Номер отчета

P3M/22-180

### 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, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (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.

Таблица 1.

Форма

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Кадастровый (или<br>условный) номер | Площадь, кв. м  | Затратный<br>подход, руб. | Доходный<br>подход, руб. | Сравнительный<br>(рыночный*)<br>подход, руб. | Итоговая<br>стоимость, руб. |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|
| 50:15:0000000:96                    | 67 747,0        | не применяется            | не использовался         | 44 984 000                                   | 44 984 000                  |
| 50:15:0000000:190                   | 352 173,0       | не применяется            | 51 200 000               | не использовался                             | 51 200 000                  |
| 50:15:0000000:151032                | 160 005 +/- 140 | не применяется            | 58 300 000               | не использовался                             | 58 300 000                  |
| 50:15:0000000:88                    | 186 689,0       | не применяется            | 32 800 000               | не использовался                             | 32 800 000                  |
| 50:15:0040406:3                     | 162 800         | не применяется            | 110 700 000              | не использовался                             | 110 700 000                 |
| 50:15:0071201:33                    | 407 014 +/- 447 | не применяется            | 52 000 000               | не использовался                             | 52 000 000                  |
| 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            | 81 400 000               | не использовался                             | 81 400 000                  |
| 50:15:0000000:99                    | 111 498         | не применяется            | 53 800 000               | не использовался                             | 53 800 000                  |
| 50:15:0000000:98                    | 10 403          | не применяется            | 19 200 000               | не использовался                             | 19 200 000                  |

<sup>\* -</sup> 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.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

| <b>№</b><br>п/п | Наименование<br>документа   | Реквизиты<br>документа                 | представления<br>документа |
|-----------------|---|--|----------------------------|
| 1               | Письмо заказчика  | Исх.№СЛХ-120122-01 от 12.01.2022 г.    | копия                      |
|                 | Земельный участок с кадастро  | овым номером 50:15:0000000:96          |                            |
| 1               | Выписка из Единого государственного реестра<br>недвижимости об основных характеристиках и<br>зарегистрированных правах на объект недвижимости | от 25.07.2020 г.                       | копия                      |
|                 | Земельный участок с кадастро  | вым номером 50:15:0000000:190          |                            |
| 1               | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости       | от 10.10.2017 г.                       | копия                      |
| 2               | Договор аренды земельных участков   | от 01.08.2015 г.                       | копия                      |
| 3               | Акт приема-передачи   | от 01.08.2015 г.                       | копия                      |
| 4               | Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.  | от 30.11.2015 г.                       | копия                      |
|                 | Земельный участок с кадастровь  | ым 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<br>земельных участков от 01.08.2015 г.  | № 1 от 05.09.2017 г.                   | копия                      |
| 4               | Дополнительное соглашение к Договору аренды<br>земельных участков от 01.08.2015 г.  | № 2 от 07.02.2018 г.                   | копия                      |
| 5               | Соглашение о замене стороны к Договору аренды   | от 27.06.2019 г.                       | копия                      |
|                 |   |  | страница 12                |

| .ci. +/(·       | 493) 229-49-71  |   |                                     |
|-----------------|---|---|-------------------------------------|
| <b>№</b><br>п/п | Наименование<br>документа   | Реквизиты<br>документа                        | Форма<br>представления<br>документа |
| 1               | Письмо заказчика  | Исх.№СЛХ-120122-01 от 12.01.2022 г.           | копия                               |
|                 | земельных участков от 01.08.2017 г.   |   |                                     |
| 6               | Акт приема-передачи   | от 01.08.2015 г.                              | копия                               |
|                 | Земельный участок с кадастро  | вым 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                               |
| 4               | Акт приема-передачи   | от 01.03.2012 г.                              | копия                               |
| 5               | Соглашение о замене стороны к Договору аренды<br>земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.  | от 30.08.2013 г.                              | копия                               |
|                 | Земельный участок с кадастро  | овым номером 50:15:0040406:3                  |                                     |
| 1               | Свидетельство о государственной регистрации права   | серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.       | копия                               |
| 2               | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)  | № МО-13/3В-337141 от 03.04.2013 г.            | копия                               |
| 3               | Договор № 3 аренды земельного участка   | от 01.08.2011 г.                              | копия                               |
| 4               | Акт приема-передачи   | от 01.08.2011 г.                              | копия                               |
| 5               | Соглашение о замене стороны к Договору аренды<br>земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.  | от 30.08.2013 г.                              | копия                               |
|                 | Земельный участок с кадастро  | вым 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               | Акт приема-передачи   | от 01.08.2015 г.                              | копия                               |
| 4               | Соглашение о замене стороны к Договору аренды<br>земельного участка   | от 11.10.2017 г.                              | копия                               |
|                 | Земельные участки с кадастровыми номерами 50  | 0:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000 | 0000:99                             |
| 1               | Выписка из Единого государственного реестра<br>недвижимости об основных характеристиках и<br>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)  | № MO-13/3B-393318 от 16.04.2013 г.            | копия                               |
| 5               | Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)  | № МО-13/3В-393325 от 16.04.2013 г.            | копия                               |
| 6               | Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)  | № МО-13/3В-384980 от 15.04.2013 г.            | копия                               |
| 7               | Договор аренды земельных участков   | № 4 от 01.03.2012 г.                          | копия                               |
| 8               | Акт приема-передачи   | от 01.03.2012 г.                              | копия                               |
| 9               | Соглашение о замене стороны к Договору аренды<br>земельного участка №4 от 01.03.2012 г.   | от 30.08.2013 г.                              | копия                               |
| 10              | Договор аренды земельного участка   | № 5 от 01.03.2012 г.                          | копия                               |
| 11              | Акт приема-передачи   | от 01.03.2012 г.                              | копия                               |
| 12              | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка №5 от 01.03.2012 г.  | от 30.08.2013 г.                              | копия                               |
|                 | Земельный участок с кадастро  | овым 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<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности 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,

.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия исходных данных:

• исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для

идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

- исходные данные 2 Уровня это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:190;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 (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 <u>доверительного управления</u>. 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 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.

Арендодатель

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договоров аренды земельных участков

Наименование Значение показателя

Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190

Реквизиты Договора Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.

Арендодатель Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»\*

Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Период действия Договора аренды с 01.08.2015 г. на 30 лет

Цель аренды Для сельскохозяйственного производства

Ежемесячная арендная плата 50:15:0000000:190 392 руб., НДС не облагается

Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным Реквизиты Договора

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.

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».

В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права Арендодатель по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой

инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая

компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» Аренлатор

с 01.03.2012 г. по 01.03.2042 г. (30 лет) Период действия Договора аренды

Цель аренды Для сельскохозяйственного производства

11 420 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от Ежемесячная арендная плата 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.

Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество

Агрофирма «Первое Мая».

В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права Арендодатель

по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая

компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» Арендатор

Период действия Договора аренды с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет) Цель аренды Для сельскохозяйственного производства

10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от Ежемесячная арендная плата 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

страница 19

| Наименование<br>показателя      | Значение показателя   |
|---------------------------------|---|
| 110111001101111                 | 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 договор          | ра 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<br>№ 4 от 01.03.2012 г.  |
|                                 | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество<br>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 договор          | ра 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<br>№ 4 от 01.03.2012 г.  |
|                                 | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество<br>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 договор          | ра 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<br>№ 5 от 01.03.2012 г.  |
|                                 | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество<br>Агрофирма «Первое Мая».   |
| Арендодатель                    | В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»    |
| Арендатор                       | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»   |
| Период действия Договора аренды | с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)   |
| Цель аренды                     | для сельскохозяйственного производства  |
| Ежемесячная арендная плата      | 6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ  |
| Характеристики договор          | ра 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» |

| Наименование<br>показателя      | Значение показателя  |
|---------------------------------|--|
| 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<br>числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта                               |

<sup>•</sup> 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:
  - І. 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:
  - І. 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 гаражейстоянок 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, контрольноизмерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики:
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям, (на основании Постановления Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г.). 50.00.2.13. Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городе Люберцы и Люберецком муниципальном районе" от 26.01.2012 № 18-РМ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

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

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

<u>В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.</u>

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

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 категори  | анные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки |  |  |  |  |
|--------------------|---|--|--|--|--|
| ени (или усповный) | Катогория   |  |  |  |  |

| Hanners a warer about                        | данизи о наполории и раорошения поновизовалии обрании (обрании) |  |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|--|
| Кадастровый (или условный)<br>номер объекта  | Категория<br>объекта  | Разрешенное использование объекта      |  |  |  |  |
| Все объекты указанные в задании<br>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)<br>номер объекта | Адрес объекта  |  |  |
| 50:15:0000000:96                            | Московская область, г.Балашиха   |  |  |
| 50:15:0000000:190                           | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пестово)            |  |  |
| 50:15:0000000:151032                        | Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха (в районе д. Фенино)  |  |  |
| 50:15:0000000:88                            | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)          |  |  |
| 50:15:0040406:3                             | Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра-Покровское)   |  |  |
| 50:15:0071201:33                            | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)           |  |  |
| 50:15:0000000:95                            | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское) |  |  |
| 50:15:0000000:97                            | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское) |  |  |
| 50:15:0000000:99                            | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Пехра - Покровское) |  |  |
| 50:15:0000000:98                            | Московская область, Балашихинский район                                  |  |  |

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

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

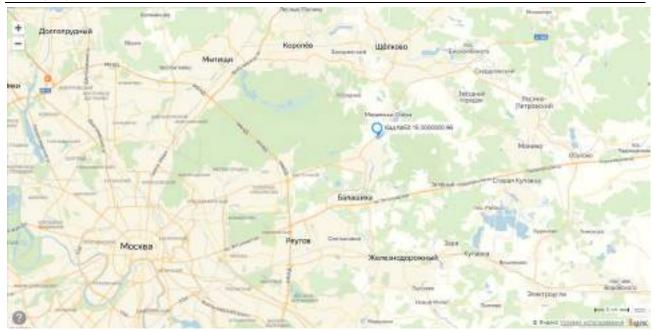


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96.



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



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



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

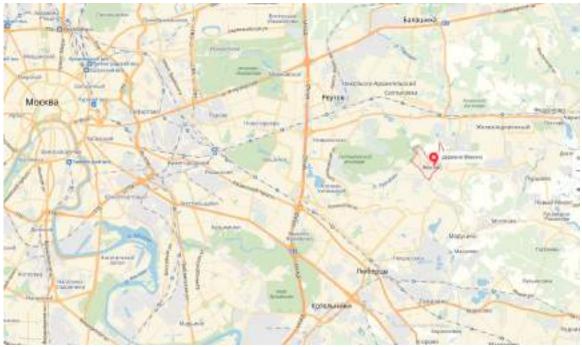


Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

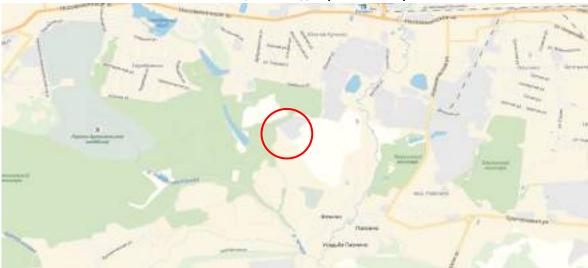


Рис. 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.

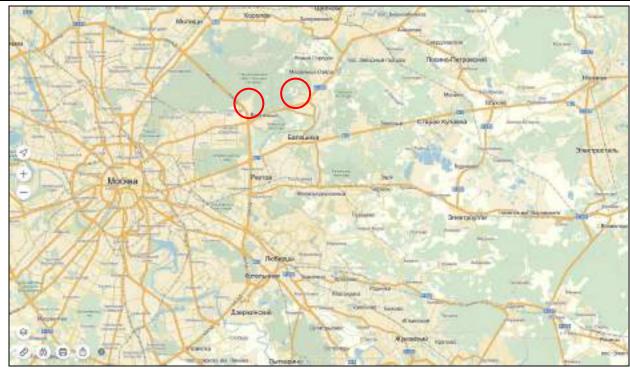


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3.



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



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

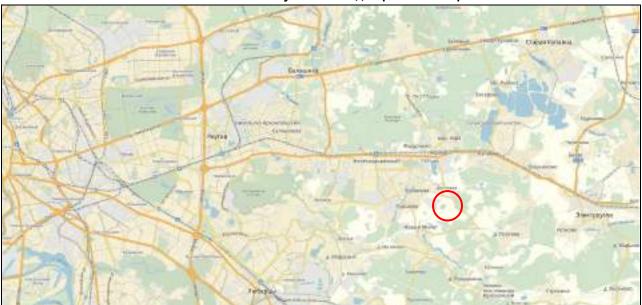


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

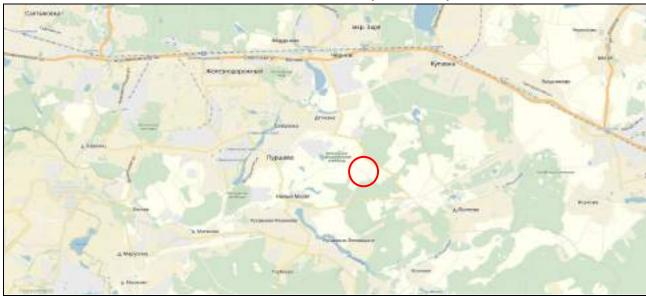


Рис. 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

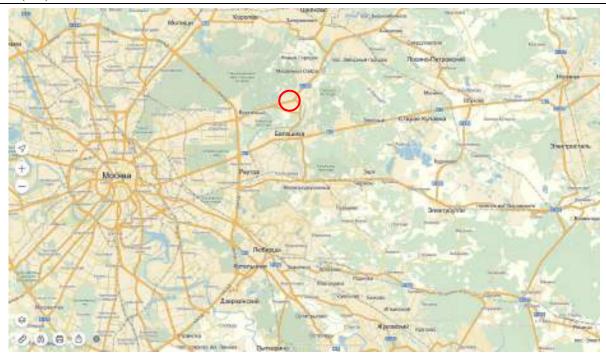


Рис. 12. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

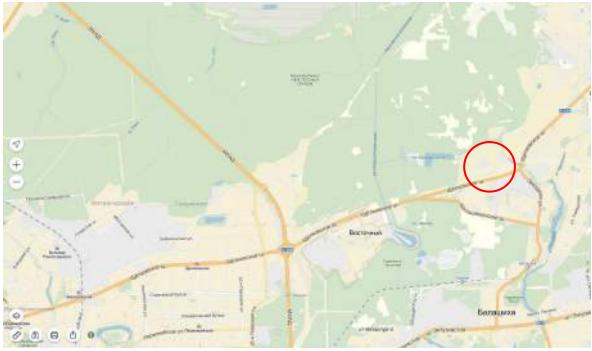


Рис. 13. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99.

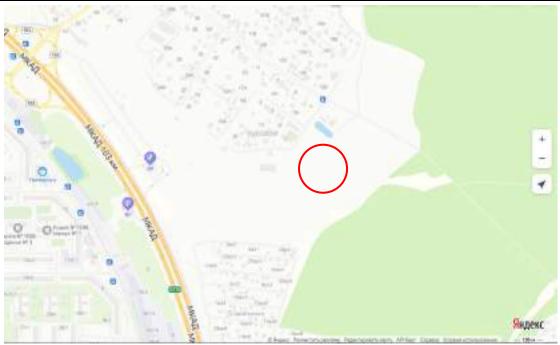


Рис. 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

#### Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Таблица 6.

| дарактеристики местоположения объектов) оценки |   |  |                               |  |  |  |
|--|---|--|-------------------------------|--|--|--|
| Кадастровый (или<br>условный) номер<br>объекта | Типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона | Типовая территориальная<br>зона в пределах города        | Удаление<br>от МКАД           |  |  |  |
| 50:15:0000000:96                               | в пределах от 15 до 30<br>км от МКАД                  | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 10 км по Щелковскому шоссе    |  |  |  |
| 50:15:0000000:190                              | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 15 км по Носовихинскому шоссе |  |  |  |
| 50:15:0000000:151032                           | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 12 км по Носовихинскому шоссе |  |  |  |
| 50:15:0000000:88                               | в пределах от 15 до 30<br>км от МКАД                  | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 1,5 км по Щелковскому шоссе   |  |  |  |
| 50:15:0040406:3                                | в пределах от 15 до 30<br>км от МКАД                  | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 8 км по Щелковскому шоссе     |  |  |  |
| 50:15:0071201:33                               | в пределах от 15 до 30<br>км от МКАД                  | не определялась, та как<br>объект расположен вне города  | 17 км по Носовихинскому шоссе |  |  |  |
| 50:15:0000000:95                               | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 8 км по Щелковскому шоссе     |  |  |  |
| 50:15:0000000:97                               | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 9 км по Щелковскому шоссе     |  |  |  |
| 50:15:0000000:99                               | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | не определялась, так как<br>объект расположен вне города | 7 км по Щелковскому шоссе     |  |  |  |
| 50:15:0000000:98                               | в пределах до 15 км от<br>МКАД                        | сочетание признаков<br>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<br>условный) номер объекта         | Площадь,           | Наличие  | Рельеф<br>объекта                 | Форма<br>объекта |  |
| условный) номер объекта                             | кв. м              | коммуникаций   | - оо Бекта                        | OUBERTA          |  |
| 50:15:0000000:96                                    | 67 747,0           | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот | 00 B             |  |
| 50:15:0000000:190                                   | 352 173,0          | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот |                  |  |
| 50:15:0000000:151032                                | 160 005 +/-<br>140 | электроснабжение по границе  | без сильных<br>перепадов<br>высот | 3                |  |
| 50:15:0000000:88                                    | 186 689,0          | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот | - "              |  |
| 50:15:0040406:3                                     | 162 800,0          | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот | 50               |  |
| 50:15:0071201:33                                    | 407 014 +/-<br>447 | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот |                  |  |
| 50:15:0000000:95                                    | 42 528             | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | ровный                            |                  |  |
| 50:15:0000000:97                                    | 181 096            | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот | Долгое-Ледово    |  |
| 50:15:0000000:99                                    | 111 498            | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций | без сильных<br>перепадов<br>высот | -                |  |

| Кадастровый (или        | Площадь, | Наличие  | Рельеф                            | Форма   |
|-------------------------|----------|--|-----------------------------------|---------|
| условный) номер объекта | кв. м    | коммуникаций   | объекта                           | объекта |
| 50:15:0000000:98        | 10 403,0 | электроснабжение по границе,<br>возможность подключения<br>всех остальных коммуникаций<br>(коммуникации на участок не<br>заведены) | без сильных<br>перепадов<br>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<br>условный)<br>номер объекта                           | Уровень операционных расходов                                  | Условия<br>аренды         | Состав<br>арендаторов    | Иные<br>характеристики |  |  |  |
| 50:15:0000000:96   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | н/д                       | н/д                      | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:190  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:88   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0040406:3  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0071201:33   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:95   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:97   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:99   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:151032   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>табл. 3 | н/д                    |  |  |  |
| 50:15:0000000:98   | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | представлены в<br>табл. 3 | представлен в<br>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.

| даппые о паличии движимого имущества, не связапного с педвижимостью |                                       |  |  |  |
|---|---------------------------------------|--|--|--|
| Кадастровый (или условный)<br>номер объекта                         | Данные о наличии движимого имущества, |  |  |  |
| номер объекта   | 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 характеристик | ах объекта (объектов) оц | енки |
|-------------------------------|--------------------------|------|
|                               | Hamilia dalmana          | Coo  |

| Кадастровый (или условный)<br>номер | Наличие<br>подъездных дорог | Наличие факторов,<br>повышающих стоимость<br>объектов | Сведения о близости к<br>объектам, нарушающим<br>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 – 56.

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



Фото 1. Вид на участок

Фото 2. Вид на участок





Фото 3. Вид на участок

Фото 4. Вид на участок





Фото 5. Вид на проходящие коммуникации - газ Фото 6. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП и газ Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190





Фото 7. Вид на участок

Фото 8. Вид на участок



Фото 9. Вид на участок Фото 10. Вид на проходящие коммуникации – ЛЭП **Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032** 





Фото 11. Вид на участок

Фото 12. Вид на участок





Фото 13. Вид на участок

Фото 14. Вид на участок





Фото 15. Вид на участок

Фото 16. Вид на участок



Фото 17. Вид на участок Фото 18. Вид на участок Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88





Фото 19. Вид на участок







Фото 23. Вид на участок

Фото 21. Вид на участок

Фото 24. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

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



Фото 25. Вид на участок

Фото 26. Вид на участок





Фото 27. Вид на участок

Фото 28. Вид на участок





Фото 29. Вид на участок Фото 30. Вид на участок **Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33** 





Фото 31. Вид на участок

Фото 32. Вид на участок и ЛЭП



Фото 33. Вид на участок Фото 34. Вид на участок и ЛЭП **Фотографии земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95** 





Фото 35. Вид на участок

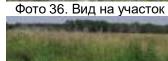






Фото 37. Вид на участок

Фото 38. Вид на участок





Фото 39. Вид на коммуникации электроснабжения

Фото 40. Вид на коммуникации ЛЭП



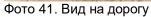




Фото 42. Вид на дорогу

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



Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок

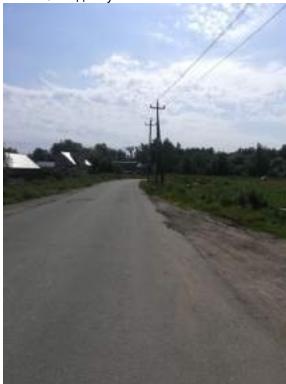


Фото 47. Вид на дорогу



Фото 48. Вид на прилегающую территорию

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



Фото 49. Вид на участок



Фото 50. Вид на участок





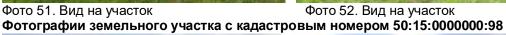




Фото 53. Вид на участок



Фото 54. Вид на участок



Фото 55. Вид на участок



Фото 56. 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-Ф3;
- «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-Ф3.

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

#### Физическая возможность

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

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

## Правомочность

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

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

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

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

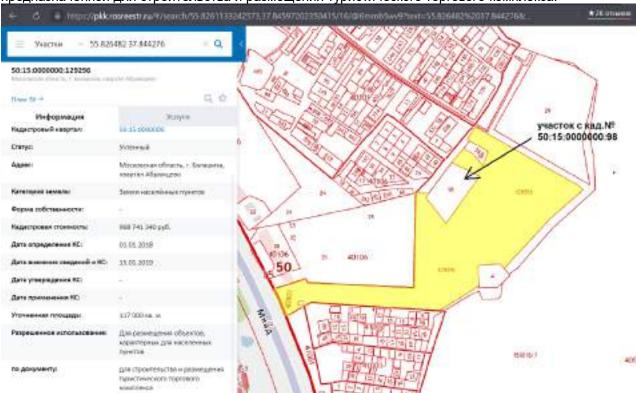


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.



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

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

#### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

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

Таблица 11. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

|                               | Вариант использования  |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|
| Критерии                      | Деятельность, связанная с<br>сельскохозяйственным<br>производством | Деятельность, не связанная с<br>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

|                               | Вариант использования  |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|
| Критерии                      | Деятельность, связанная с<br>сельскохозяйственным<br>производством | Деятельность, не связанная с<br>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.

<u>Экономический рост</u> - 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.

<u>Стагнация</u> - 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.

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

## 1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-ноябрь 2021г<sup>2</sup>

Основные экономические и социальные показатели

|  | Январь-<br>сентябрь<br>2021 г. | В % к<br>январю-сентябрю<br>2020 г. | <u>Справочно</u><br>январь-сентябрь 2020 г.<br>в % к<br>январю-сентябрю 2019 г. |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей    | 91535,3 <sup>1)</sup>          | 104,6                               | 96,6  |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 13504,0                        | 107,6                               | 96,9  |
| Реальные располагаемые денежные доходы     |                                | 104,1 <sup>2)</sup>                 | 96,5  |

Первая оценка.

Оценка.

|   | В % к             |           | Queen                  | Справочно                             |                       | 10                     |  |
|---|-------------------|-----------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|--|
|   |                   |           |                        | Январь-<br>ноябрь-<br>2021 г.         |                       | 2020 г. в<br>К         | январь-<br>ноябрь                                |
|   | Ноябрь<br>2021 г. | 2021 г. ю | октябр<br>ю<br>2021 г. | в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2020 г. | ноябр<br>ю<br>2019 г. | октябр<br>ю<br>2020 г. | 2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2019 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг                | '                 |           |                        |                                       |                       |                        |  |
| по базовым видам экономической деятельности   |                   | 107,1     | 97,7                   | 106,4                                 | 98,8                  | 97,2                   | 97,1   |
| Индекс промышленного производства             |                   | 107,0     | 100,5                  | 105,2                                 | 99,0                  | 101,0                  | 97,3   |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей    | 788,3             | 112,9     | 64,1                   | 98,9                                  | 98,1                  | 58,5                   | 101,3  |
| Ввод в действие жилых домов,                  |                   |           |                        |                                       |                       |                        |  |
| млн м $^{2}$ общей площади жилых помещений    | 9,1               | 96,6      | 93,2                   | 125,4                                 | 119,5                 | 128,7                  | 102,5  |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км             | 487,1             | 105,8     | 97,6                   | 105,7                                 | 98,2                  | 97,5                   | 94,8   |
| в том числе железнодорожного транспорта       | 225,6             | 103,6     | 97,4                   | 104,3                                 | 102,0                 | 97,4                   | 97,3   |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей        | 3410,6            | 103,1     | 97,3                   | 107,5                                 | 97,6                  | 98,5                   | 96,7   |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей    | 957,1             | 114,9     | 99,2                   | 118,1                                 | 88,4                  | 99,4                   | 84,6   |
| Индекс потребительских цен                    |                   | 108,4     | 101,0                  | 106,5                                 | 104,4                 | 100,7                  | 103,2  |
| Индекс цен производителей промышленных        |                   |           |                        |                                       |                       |                        |  |
| товаров                                       |                   | 129,2     | 102,7                  | 124,1                                 | 102,4                 | 101,0                  | 96,5   |
| Общая численность безработных                 |                   |           |                        |                                       |                       |                        |  |
| (в возрасте 15 лет и старше), млн человек     | 3,2               | 70,1      | 98,8                   | 85,1                                  | 131,6                 | 98,3                   | 124,5  |
| Численность официально зарегистрированных     |                   |           |                        |                                       |                       |                        |  |
| безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,8               | 25,4      | 95,7                   | 59,0                                  | в 4,7р.               | 90,3                   | в 3,2р.  |

|   |              | В                  | % к                 | Январь-                                |                     | Справочно           |   |                    |
|---|--------------|--------------------|---------------------|--|---------------------|---------------------|---|--------------------|
|   | 2021 г       |                    |                     |  | октябрь-<br>2021 г. |                     | оь 2020<br>% к                                    | январь-<br>октябрь |
|   |              | октябрю<br>2020 г. | сентябрю<br>2021 г. | в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2020 г. | октябрю<br>2019 г.  | сентябрю<br>2020 г. | 2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2019 г. |                    |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США в том числе: | 73,4         | 145,3              | 103,1               | 138,0                                  | 83,0                | 98,0                | 83,4  |                    |
| экспорт товаров<br>импорт товаров                     | 46,6<br>26,8 | 162,8<br>122,5     | 102,2<br>104,8      | 145,3<br>127,9                         | 77,3<br>91,8        | 92,3<br>106,8       | 77,6<br>93,0                                      |                    |
| immopi robapob  | 20,0         | ,0                 | .04,0               | .21,0                                  | 01,0                | . 50,0              | 50,0  |                    |

Среднемесячная начисленная заработная плата

<sup>2</sup> https://gks.ru/bgd/regl/b21\_01/Main.htm

|                         |                    | В                  | % к                 | Январь-   |                       | Справочно           | )   |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---|-----------------------|---------------------|---|
|                         |                    |                    |                     | октябрь-<br>2021 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2020 г. | октябрь 2020<br>в % к |                     | январь-<br>октябрь                                |
|                         | Октябрь<br>2021 г. | октябрю<br>2020 г. | сентябрю<br>2021 г. |   | октябрю<br>2019 г.    | сентябрю<br>2020 г. | 2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2019 г. |
| работников организаций: | "                  |                    |                     |   |                       |                     |   |
| номинальная, рублей     | 54649              | 108,8              | 99,7                | 109,2   | 104,5                 | 100,2               | 105,6   |
| реальная                |                    | 100,6              | 98,6                | 102,7   | 100,5                 | 99,8                | 102,4   |

**Объем ВВП** России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индексдефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

**Индекс выпуска товаров и услуг** по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

**Индекс производства** пищевых продуктов в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-ноябре 2021 г. - 102,5%.

**Индекс производства** текстильных изделий в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 107,9%.

**Индекс производства** по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 108,5%.

**Индекс производства** кокса и нефтепродуктов в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,5%, в январе-ноябре 2021 г. - 103,1%.

**Индекс производства** химических веществ и химических продуктов в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,0%.

**Индекс производства** лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-ноябре 2021 г. - 118,6%.

**Индекс производства** металлургического в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-ноябре 2021 г. - 101,2%.

**Индекс производства** готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,4%.

**Индекс производства** компьютеров, электронных и оптических изделий в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 133,5%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,5%.

**Индекс производства** электрического оборудования в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,7%.

**Индекс производства** машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 110,3%.

**Индекс производства** автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 116.0%.

Индекс производства прочих готовых изделий в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим

периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,2%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-ноябре 2021 г. - 107,4%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 116,9%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январеноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей.

**Животноводство.** На конец ноября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,0 млн голов (на 2,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,7 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 21,8 млн голов (на 3,8% меньше).

**Реализация продукции.** В январе-ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельскохозяйственными организациями скота и птицы (в живом весе) и молока.

**Оборот организаций** с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в ноябре 2021 г. составил 52,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 55,2% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - на 27,6% больше.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 декабря 2021 г.), выделены ассигнования в размере 731,2 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 679,9 млрд рублей, на строительство 1289 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

**Жилищное строительство.** В ноябре 2021 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 39,3 тыс. жилых домов. Всего построено 115,8 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2021 г. возведено 8,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,1 тыс. жилых домов. Всего построено 1030,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,0 млн кв. метров, или 56,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.

В январе-ноябре 2021 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.

**Пассажирооборот транспорта** общего пользования в январе-ноябре 2021 г. составил 403,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 97,2 млрд, автомобильного - 81,0 млрд, воздушного 224,3 млрд пасс.-километров.

**Объем услуг в сфере телекоммуникаций** в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

**Оборот общественного питания** в ноябре 2021 г. составил 160,3 млрд рублей, или 110,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 1691,1 млрд рублей, или 124,2%.

В ноябре 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 957,1 млрд рублей, что составило 114,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - на 10020,8 млрд рублей, или 118,1% соответственно.

Индикатор делового климата в сфере услуг - **индекс предпринимательской уверенности** в IV квартале 2021 г. составил (-10%) против (-1%) в III квартале 2021 года.

**Оборот оптовой торговли** в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январеноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства

приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 73,4 млрд долларов США (5245,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 46,6 млрд долларов (3329,9 млрд рублей), импорт - 26,8 млрд долларов (1916,0 млрд рублей).

**Сальдо** торгового баланса в октябре 2021 г. сложилось положительное, 19,8 млрд долларов (в октябре 2020 г. - положительное, 6,7 млрд долларов).

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2021 г. составил 101,1%, с начала года - 108,2% (в ноябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В ноябре 2021 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,3% (в ноябре 2020 г. - на 1,3%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2021 г. увеличились на 0,7% (в ноябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2021 г. выросли на 0,8% (в ноябре 2020 г. - на 0,1%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2021 г. составила 18578,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9% (с начала года - на 7,8%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 109,0%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В ноябре 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,3%, в том числе в растениеводстве - 101,8%, в животноводстве - 101,0%.

В ноябре 2021 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,9%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2021 г., по предварительным данным, составил 100,1%.

**Доходы федерального бюджета** в январе-октябре 2021 г. составили 108,9% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов" от 08.12.2020 № 385-Ф3.

**Профицит федерального бюджета** в январе-октябре 2021 г. сложился в сумме 2297,1 млрд рублей.

Поступление **нефтегазовых доходов** в федеральный бюджет в январе-октябре 2021 г. составило 7292,8 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 5579,6 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1635,9 млрд рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 1008,5 млрд рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - (-931,2) млрд рублей.

Совокупный объем средств **Фонда национального благосостояния** на 1 ноября 2021 г. составил 13945,1 млрд рублей и по сравнению с 1 октября 2021 г. увеличился на 0,3%.

В январе-октябре 2021 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 21028,2 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 944,1 млрд рублей (4,1%), местных - 193,0 млрд рублей (0,8%), налогов со специальным налоговым режимом — 770,6 млрд рублей (3,4%).

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 ноября 2021 г. составила 2003,7 млрд рублей.

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 ноября 2021 г. составил 60813,7 млрд

рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2020 г. на 8,8%, по сравнению с 1 октября 2021 г. - на 0,3% при увеличении потребительских цен на 8,1% и 1,1% соответственно.

Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2021 г. составило 370 единиц и сократилось по сравнению с 1 декабря 2020 г. - на 41 организацию, по сравнению с 1 ноября 2021 г. - на 2 организации.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 ноября 2021 г. составил 86570,7 млрд рублей.

**Объем просроченной задолженности** по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 ноября 2021 г. составил 70,8 млрд рублей (0,6% от общей задолженности по жилищным кредитам) и сократился по сравнению с 1 ноября 2020 г. на 15,0%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 67,7 млрд рублей (0,6% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и сократился соответственно на 14,6%.

С 25 октября 2021 г. **ключевая ставка,** установленная Банком России, составила 7,50% годовых (с 13 сентября 2021 г. действовала ставка 6,75% годовых).

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2021 г. составил 15711,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2020 г. на 15,9%, по сравнению с концом октября 2021 г. - на 0,1%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 528 млн рублей (42,0%), в 2020 г. - 173 млн рублей (13,8%), в 2019 г. и ранее - 556 млн рублей (44,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2021 г. составила 4 млн рублей, или 0,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за ноябрь 2021 г. снизилась на 87 млн рублей (6,5%) и на 1 декабря 2021 г. составила 1253 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

**Пенсии.** В ноябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с ноябрем 2020 г. увеличился на 5,3%.

**Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 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).

**Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 59,8%.

**Безработица.** В ноябре 2021 г. 3,2 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 ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

**Забастовки.** В январе-ноябре 2021 г. организации отчитались о 2 забастовках с участием 38 человек. Потери рабочего времени составили 20 человеко-дней.

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.

# 2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>3</sup>

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

-

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20декабрь.pdf

стране и регионе расположения Объекта оценки.

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

## Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

## Выводы и перспективы Российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве снижение составило -1,4%;
- грузооборот транспорта рост минимальный (+0,5%);
- пассажирские перевозки падение на -15,4%;
- розничная торговля +3,5%, но платные услуги - 2,1%, общепит -0,5%;
- инфляция официальная +14,5%, реальная, по данным bankiros.ru/ , +21-25% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. https://radiosputnik.ria.ru/, инфляция в США +25%);
- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли,

инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся на плаву, других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами;
- рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться на ощутимый рост доходов населения и бизнеса в ближайшей перспективе и ждёт от государства изменения экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития бизнеса (прежде всего, производственного среднего и малого) и населения.

Учитывая политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социальноэкономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует поступательное экономическое развитие.

#### Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили 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.

- В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними земельных участков под жильё. По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:
- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве 632 тыс. (+29%),
- на вторичном рынке жилья 3 млн. сделок (+22%).

## Тенденции на рынке недвижимости

- 1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий, госрегулирование и умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.
- 2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического 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.
- 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный

сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу во всех странах в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало развитие мировой экономики, с другой значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года обусловили взрывной рост цен на рынке недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому способствуют и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны избирательные и существенные меры помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт стагнация или высокая инфляция. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, учитывая, коммерческую недвижимость небольших площадей, что ключевой перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

#### Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России
- 2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf,
- 3. http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/banking\_sector/statistics/,
- 4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\_133000Key.htm,
- 5. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 16.12.2021 года.

#### 3. Социально-экономическое положение Московской области⁴. СОЩИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ пинара-пинабра энкари-сельбри INVESTIGATION AND PROPERTY OF 2020 mas 2023 mas индекс пломышленного плоизводства 125,3 213,0 300,1 errorm recino 102,9 120,1 91.4 **HERECTH SHI** nin.i 138,0 78.6 POSKINHAN TOPTOMAN 104.8 95.7 133,5 DISTRIBUTE PLANTS 82.2 SAPABOTHAR DIVINA 90T.0 101.4 130.1 CTPARONIO PISALIA 35 230 57 855.5 81 032,6 уговань везмостицы по мот , и и численности мысчей силы In empoorer 13-72 entry a crepation service present ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАГЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ а пиваре актябае 2021 года

#### 4. 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

\_

<sup>4</sup> https://mef.mosreg.ru/download/document/10612164

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 промышленности», «земли поселений» возможной категорией -«земли «земли (наиболее частый сельскохозяйственного назначения» 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.

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

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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).

<u>Товаром на данном уровне является</u> – 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).

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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 оцен | ниваемых объекта |
|-------------------------------------|------------------|
|                                     |                  |

| <b>№</b><br>п/п | Признаки классификации объектов недвижимости  | Сегмент рынка недвижимости для<br>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, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

| Наименование<br>показателя                     | Значение<br>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<br>Московской области с удалением до 5 км от МКАД и в<br>Восточном, Северо-Восточном и Северном направлениях с<br>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   |
|  |   |

собственность

| Наименование<br>показателя | Значение<br>показателя |
|----------------------------|------------------------|
| Правовые характеристики:   |                        |
| вид права                  | собственность          |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 15.

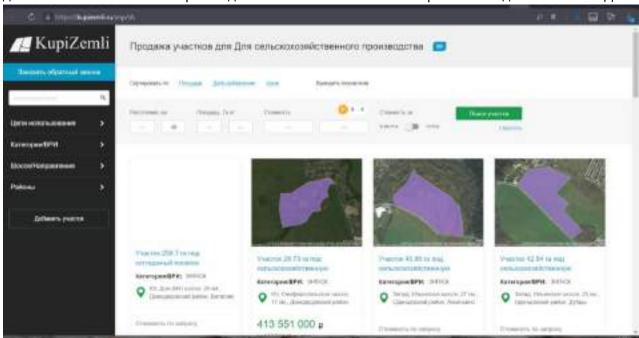
| Исходные условия локализации объектов анализа д | гаолица тэ.<br>19.пя участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98  |
|---|--|
| Наименование<br>показателя                      | Значение<br>показателя   |
| Вид использования и (или) зонирование:          |  |
| категория объекта                               | земли населенных пунктов   |
| разрешенное использование объекта               | для размещения объектов складского назначения<br>(учитывая наиболее эффективное использование,<br>см.раздел 3.1 данного Отчёта)  |
| Характеристики местоположения:                  |  |
| адрес объекта                                   | не локализовался   |
| типовая территориальная в пределах региона      | территориальная зона не локализовалась в связи с<br>ограниченным количеством предложений по продаже<br>свободных земельных участков для размещения объектов<br>складского назначения с удалением в пределах 15 км от<br>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  |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Правовые характеристики:

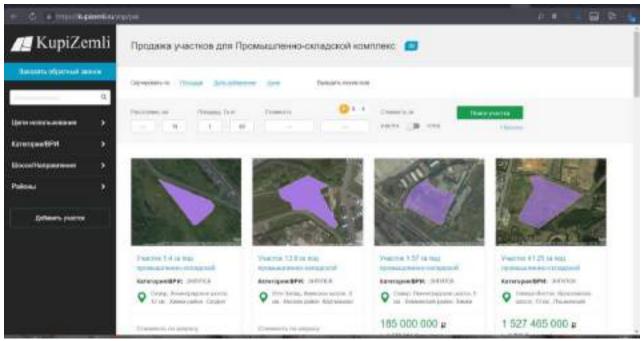
По состоянию на дату оценки на сайте https://kupizemli.ru имеются предложения по продаже участков для сельскохозяйственного производства в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД.

вид права



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

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



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, 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0071201:33, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99 представлено в табл. 16 — табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Таблица 16.

| данные о категории и разрешенном использовании оо бектов анализа |                                  |                                   |  |  |  |  |  |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| Объект<br>анализа  | Категория<br>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   | земли населенных пунктов         | сельскохозяйственное производство |  |  |  |  |  |
| Объект 9   | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |  |  |  |  |  |
| Объект 10  | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |  |  |  |  |  |
|  |                                  |                                   |  |  |  |  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

| Объект<br>анализа | Адрес<br>объекта   |  |
|-------------------|--|--|
| Объект 1          | Московская область, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна  |  |
| Объект 2          | Объект 2 Московская область, Солнечногорский район, д.Пикино Объект 3 Московская область, Богородский г.о., д.Щемилово |  |
| Объект 3          |  |  |
| 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, д.Фелисово  |  |
| Объект 9          | Московская область, Пушкинский район, рядом с Лесные Поляны  |  |
| Объект 10         | Московская область, Мытищинский район, рядом с Ларево  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект<br>анализа | Типовая территориальная<br>зона в пределах региона | Типовая территориальная<br>зона в пределах города | Удаление<br>от МКАД             |
|-------------------|--|---|---------------------------------|
| Объект 1          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Горьковское ш., 24 км от МКАД   |
| Объект 2          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Ленинградское ш., 16 км от МКАД |
| Объект 3          | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Горьковское ш., 15 км от МКАД   |
| Объект 4          | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Юг (Дон М4), 5 км от МКАД       |
| Объект 5          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Дмитровское ш., 22 км от МКАД   |
| Объект 6          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Ленинградское ш., 25 км от МКАД |
| Объект 7          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Дмитровское ш., 18 км от МКАД   |
| Объект 8          | от 16 до 30 км от МКАД                             | не определялась                                   | Дмитровское ш., 28 км от МКАД   |
| Объект 9          | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Ярославское ш., 14 км от МКАД   |
| Объект 10         | 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<br>анализа | Площадь,<br>кв. м | Наличие<br>коммуникаций  | Рельеф<br>объекта | Форма<br>объекта                                |
|-------------------|-------------------|--|-------------------|---|
| Объект 1          | 64 000            | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных        | представлена в приложении 1<br>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<br>к данному Отчёту |
| Объект 3          | 60 173            | получено разрешение и подведено<br>электричество, возможность подключения всех<br>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          | 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 9          | 441 000           | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |

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

| Объект    | Площадь, | Наличие  | Рельеф     | Форма   |
|-----------|----------|--|------------|---------|
| анализа   | кв. м    | коммуникаций   | объекта    | объекта |
| Объект 10 | 438 000  | электроснабжение по границе, возможность<br>подключения всех остальных коммуникаций<br>(коммуникации на участок не заведены) | нет данных |         |

Источник: 1. Анализ Оценщика

#### Таблица 20.

| Панини об | SKOHOMMHOCKMA | Vanaktoniketikkay | объектов анапиза  |
|-----------|---------------|-------------------|-------------------|
| данные оо | экономических | характеристиках   | оо ъектов анализа |

| Объект              | Уровень операционных   | Условия | Состав      | Иные           |
|---------------------|--|---------|-------------|----------------|
| анализа             | расходов   | аренды  | арендаторов | 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              | Данные о наличии движимого имущества, не |
|---------------------|--|
| анализа             | связанного с недвижимостью               |
| Все объекты анализа | отсутствует                              |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

# Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Hanners a Ul. 1     |                             |   |   |  |
|---------------------|-----------------------------|---|---|--|
| Объект<br>анализа   | Наличие подъездных<br>дорог | Наличие факторов,<br>повышающих стоимость<br>объектов | Сведения о близости к<br>объектам, нарушающим<br>экологию местности |  |
| Все объекты анализа | в наличии                   | нет   | нет   |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика

#### Таблица 23.

#### Данные о ценах объектов анализа

| Объект<br>анализа | Цена объекта анализа,<br>руб. | Удельная цена объекта анализа,<br>руб./кв. м |
|-------------------|-------------------------------|--|
| Объект 1          | 49 640 000                    | 776  |
| 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          | 284 170 000 743               |  |
| Объект 7          | 170 000 000                   | 842  |
| Объект 8          | 123 200 000                   | 799  |
| Объект 9          | 655 261 000                   | 1 486  |
| Объект 10         | 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.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Таблица 24.

| Объект<br>анализа | Категория<br>объекта     | Разрешенное использование объекта              |
|-------------------|--------------------------|--|
| Объект 11         | земли населенных пунктов | для размещения промышленноскладского комплекса |

| Объект<br>анализа | Категория<br>объекта     | Разрешенное использование объекта              |
|-------------------|--------------------------|--|
| Объект 12         | земли населенных пунктов | для размещения промышленноскладского комплекса |
| Объект 13         | земли населенных пунктов | для размещения промышленноскладского комплекса |
| Объект 14         | земли населенных пунктов | для размещения промышленноскладского комплекса |
| Объект 15         | земли населенных пунктов | для размещения промышленноскладского комплекса |

Источник: 1. Анализ Оценщика

#### Таблица 25.

| Данные о | б адресах | объектов | анализа |
|----------|-----------|----------|---------|
|----------|-----------|----------|---------|

| Hamilio de appedax de bekieb anasisida |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| Объект<br>анализа                      | Адрес<br>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

| A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR |  |   |                                 |  |  |  |  |
|--|--|---|---------------------------------|--|--|--|--|
| Объект<br>анализа  | Типовая территориальная<br>зона в пределах региона | Типовая территориальная<br>зона в пределах города | Удаление<br>от МКАД             |  |  |  |  |
| Объект 11  | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Осташковское ш., 3 км от МКАД   |  |  |  |  |
| Объект 12  | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Киевское ш., 5 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                                   | Ярославское ш., 10 км от МКАД   |  |  |  |  |
| Объект 15  | до 15 км от МКАД                                   | не определялась                                   | Ленинградское ш., 10 км от МКАД |  |  |  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика

## Таблица 27.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект<br>анализа | Площадь,<br>кв. м | Наличие<br>коммуникаций  | Рельеф<br>объекта | Форма<br>объекта                                |
|-------------------|-------------------|--|-------------------|---|
| Объект 11         | 62 700            | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)       | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |
| Объект 12         | 21 600            | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)       | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |
| Объект 13         | 30 000            | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)       | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |
| Объект 14         | 58 950            | электроснабжение по границе, возможность<br>подключения всех остальных коммуникаций<br>(коммуникации на участок не заведены) | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |
| Объект 15         | 40 000            | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)       | нет данных        | представлена в приложении 1<br>к данному Отчёту |

Источник: 1. Анализ Оценщика

## Таблица 28.

#### Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

## Таблица 29.

#### **Панные о наличии движимого имущества. не связанного с недвижимостью для объектов анализа**

| данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимоствю для обвектов анализа |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| Объект   | Данные о наличии движимого имущества, не |  |  |  |
| анализа  | связанного с недвижимостью               |  |  |  |
| Все объекты анализа  | отсутствует                              |  |  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

| анализа дорог       |           | Наличие факторов,<br>повышающих стоимость<br>объектов | Сведения о близости к<br>объектам, нарушающим<br>экологию местности |
|---------------------|-----------|---|---|
| Все объекты анализа | в наличии | нет   | нет   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

|                   | Данные о ценах объектов анализа |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|---------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Объект<br>анализа | Цена объекта анализа,<br>руб.   | Удельная цена объекта анализа,<br>руб./кв. м |  |  |  |  |  |
| Объект 11         | 200 000 000                     | 3 190  |  |  |  |  |  |
| Объект 12         | 75 000 000                      | 3 472  |  |  |  |  |  |
| Объект 13         | 100 000 000                     | 3 333  |  |  |  |  |  |
| Объект 14         | 200 000 000                     | 3 391  |  |  |  |  |  |
| Объект 15         | 120 000 000                     | 3 000  |  |  |  |  |  |
|                   | мин                             | 3 000  |  |  |  |  |  |
|                   | макс                            | 3 472  |  |  |  |  |  |
|                   | среднее                         | 3 277  |  |  |  |  |  |
|                   | медиана                         | 3 333  |  |  |  |  |  |
|                   | стандартное отклонение          | 166  |  |  |  |  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 31, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, находится в интервале от 3 000 руб./кв. м до 3 472 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об 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<br>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.

<u>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.</u>

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.:

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

где: n - число факторов, включаемых в модель;

 $k\,$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

| 50:15:00  | 40406:3, 50:15:00  | 71201:33, 50:15:0   | 0000000:95, 50:15:0  | 000000:97 и 50:15:   | 000000:99  |
|---|--|---|--|--|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                     | Объект<br>оценки   | Объекты<br>анализа  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности  | право собственности   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия<br>финансирования   | полная оплата  | полная оплата   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Условия продажи   | типичные для рынка   | типичные для рынка  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат оферт)       | дата оценки  | актуальны на дату<br>оценки   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)              | приравнивается к<br>сделке                                 | оферта  | Отличия существенные,<br>требуется корректировка                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору необходима.  |
| Вид использования и<br>(или) зонирование:                             |  |   |  |  |  |
| - категория земель  | земли населенных<br>пунктов                                | земли населенных<br>пунктов, земли<br>сельскохозяйствен-<br>ного назначения | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | Исследование влияния фактора возможно.     Корректировка по данному фактору необходима.  |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)                                  | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства             | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства                              | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Местоположение:   |  |   |  |  |  |
| - адрес объекта   | Московская область,<br>г.Балашиха и<br>Балашихинский район | представлен<br>в табл. 17   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектое анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектое невозможно | Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».     Корректировка по данному фактору не     |

проводилась.

| ter. 17(198) 229 19                                     | · -   |   |   |  |   |
|---|---|---|---|--|---|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)       | Объект<br>оценки  | Объекты<br>анализа  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа  |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>«в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»   | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». | Различны для объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое 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<br>пределах города                     | не определялась   | не определялась   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
| - направление   | Восточное   | Северное,<br>Восточное, Южное   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - удаление от МКАД, км                                  | представлено в<br>табл. 6   | om 5 до 28  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| Физические<br>характеристики:                           |   |   |   |  |   |
| - площадь, кв. м  | 67 747,0<br>352 173,0<br>255 102,0<br>160 005 +/- 140<br>186 689,0<br>162 800<br>407 014 +/- 447<br>42 528,0<br>181 096,0<br>111 498,0      | om 20 000 до 441 000  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - наличие коммуникаций                                  | электроснабжение по<br>еранице,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по<br>еранице,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не<br>заведены);<br>получено разрешение<br>и подведено<br>электричество,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | Исследование влияния фактора возможно.     Корректировка по данному фактору необходима.   |
| - рельеф объекта  | без сильных<br>перепадов высот  | н/ð   | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
| - форма объекта   | представлена в<br>табл. 7   | представлена в<br>Приложении 1 к<br>данному Отчёту  | Отличия<br>несущественные,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
| Экономические<br>характеристики                         |   |   |   |  |   |
| - уровень операционных<br>расходов                      | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
|   |   |   |   |  | 70  |

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

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

|  | для земельно  | го участка с када  | астровым номером  | n 50:15:0000000:98   |   |
|--|---|--|---|--|---|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                              | Объект<br>оценки  | Объекты<br>анализа   | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа  |
| Передаваемые<br>имущественные права,<br>ограничения<br>(обременения) этих прав | право собственности   | право собственности  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия<br>финансирования  | полная оплата   | полная оплата  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия продажи  | типичные для рынка  | типичные для рынка   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат оферт)                | дата оценки   | актуальны на дату<br>оценки                                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)                       | приравнивается к<br>сделке  | оферта   | Отличия существенные,<br>требуется корректировка  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору необходима.   |
| Вид использования и (или) зонирование:   |   |  |   |  |   |
| - категория земель   | земли населенных<br>пунктов   | земли населенных<br>пунктов                                | Отличий нет,<br>корректироека не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.   |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)   | по документам: для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства;<br>в соответствии с<br>анализом наиболее<br>эффективного<br>использования — для<br>размещения<br>объектов складского<br>назначения | для размещения<br>производственно-<br>складского комплекса | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректироека  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| Местоположение:  |   |  |   |  |   |
| - адрес объекта  | Московская область,<br>Балашихинский район  | представлен<br>в табл. 25                                  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>данного фактора<br/>осуществлено в рамках<br/>фактора «Удаление от<br/>МКАД».</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>проводилась.</li> </ol>  |
| - направление  | Восточное   | Северное, Северо-<br>Восточное, Юго-<br>Западное           | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона                        | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»  | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»                           | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики | Исследование влияния фактора возможно.     Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».     Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена |

корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».

характеристики «удаление от МКАД».

| 01. 17(190) 229 19  |   |   |  |  |  |
|---|---|---|--|--|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                   | Объект<br>оценки  | Объекты<br>анализа  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа |
| - типовая зона в<br>пределах города                                 | не определялась   | не определялась   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - удаление от МКАД, км  | 0,5   | om 3 до 10  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исспедовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно | <ol> <li>Исспедование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| - расположение на 1-й<br>линии автомагистрали                       | нет   | нет;<br>да  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| Физические<br>характеристики:                                       |   |   |  |  |  |
| - площадь, кв. м  | 10 403,0  | om 21 600 до 62 700   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| - наличие коммуникаций  | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны 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<br>перепадов высот  | н/д   | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - форма объекта   | представлена в<br>табл. 7   | представлена в<br>Приложении 1 к<br>данному Отчёту  | Отличия<br>несущественные,<br>корректировка не<br>требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Экономические<br>характеристики                                     |   |   |  |  |  |
| - уровень операционных<br>расходов                                  | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - условия аренды  | представлены в<br>табл. З   | нет данных  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - состав арендаторов  | представлен в<br>табл. 3  | нет данных  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - иные характеристики   | нет данных  | нет данных  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Наличие движимого<br>имущества, не<br>связанного с<br>недвижимостью | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Другие характеристики:  |   |   |  | _  |  |
|   |   |   |  |  |  |

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

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       |             |                  |  |
|---|----------------|-------------|------------------|--|
| Передаваемые имущественные права  | Доверительн    | ый интервал | Среднее значение |  |
| Земельные участки под индустри  | альную застрой | іку         |                  |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности   |                | 0,87        | 0,85             |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности  |                | 0,79        | 0,77             |  |
| Земельные участки под офисно – т  | орговую застро | ойку        |                  |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности  |                | 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 |                | 0,78        | 0,77             |  |

Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)

|  | Значение        |              |                  |  |
|--|-----------------|--------------|------------------|--|
| Передаваемые имущественные права   | Доверительны    | ый интервал  | Среднее значение |  |
| 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 жил   | пищное строител | пьство (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 объек  | ты рекреации    |              |                  |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности             |                 | 0,88         | 0,86             |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности            |                 | 0,77         | 0,76             |  |
| Земельные участки под объекты пр   | идорожного сер  | виса         |                  |  |
| 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       |             |                  |  |
|--|----------------|-------------|------------------|--|
| передаваемые имущественные права   | Доверительн    | ый 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 корм   | ювые 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 многоле  | тние насаждени | 1Я          |                  |  |
| 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, классифицир   | уемые как зале | жь          |                  |  |
| 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             |  |

| <b></b>  | Значение    |             |                  |  |
|--|-------------|-------------|------------------|--|
| Передаваемые имущественные права   | Доверительн | ый интервал | Среднее значение |  |
| Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности |             | 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, <u>по коллективному мнению оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 37.</u>

Таблица 37. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению</u> <u>оценщиков,</u> для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

| Tun of outs he appayers                                  | Продажа  |       |                  |  |  |
|--|--|-------|------------------|--|--|
| Тип объекта недвижимости                                 | Тип объекта недвижимости<br>Доверительный интервал |       | Среднее значение |  |  |
| 1. Земельные участки под индустриальную<br>застройку     | 10,4%  | 13,6% | 12,0%            |  |  |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую<br>застройку    | 8,7%   | 11,5% | 10,1%            |  |  |
| 3. Земельные участки<br>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<br>рекреации            | 12,8%  | 15,4% | 14,1%            |  |  |
| 6. Земельные участки под объекты<br>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 01.10.2021 г. По регионам<sup>3</sup> Среднее Наименование типовой территориальной зоны в Нижняя Верхняя значение Α В пределах региона граница граница по РФ2 группа группа группа населенных пунктов для коммерческой (офисные, застройки торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и 0,98 0,94 0,93 престижности окружающей территории, вида разрешенного 0.89 0.95 0.92 использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог населенных пунктов Земпи под многоэтажную 0,93 0.97 0.95 0.96 0.95 0,94 преимущественно жилую застройку - в зависимости от

|   |                   |                    | Среднее                        | По регионам³ |        |        |
|---|-------------------|--------------------|--------------------------------|--------------|--------|--------|
| Наименование типовой территориальной зоны в<br>пределах региона   | Нижняя<br>граница | Верхняя<br>граница | значение<br>по РФ <sup>2</sup> | Α            | Б      | В      |
| плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта  |                   |                    | 1101 🗘                         | группа       | группа | группа |
| 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          | 0,89              | 0,99               | 0,94                           | 0,95         | 0,93   | 0,92   |
| 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 | 0,85              | 0,99               | 0,92                           | 0,93         | 0,91   | 0,90   |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог   | 0,79              | 0,96               | 0,88                           | 0,90         | 0,87   | 0,84   |
| Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,71              | 0,92               | 0,82                           | 0,85         | 0,80   | 0,77   |
| 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  | 0,83              | 0,99               | 0,91                           | 0,93         | 0,90   | 0,88   |

#### 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:
- <u>А-группа</u>: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- <u>Б-группа</u>: 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.
- <u>В-группа</u>: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Источник: 1 <a href="https://statrielt.ru/statistika-na-01-07-2021g-2/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-na-01-07-2021g-2/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda</a>

#### 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                        | Наименование типовой территориальной зоны |                   | Значение    |             |  |
|---|---|-------------------|-------------|-------------|--|
| в пределах региона  |   | Среднее           | Доверительн | ый интервал |  |
| Земельные учас  | тки под индустр                           | иальную застройку |             |             |  |
| Областной центр   | T3 № 1                                    | 1,00              | 1,00        | 1,00        |  |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | T3 № 2                                    | 0,81              | 0,80        | 0,83        |  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | T3 № 3                                    | 0,71              | 0,69        | 0,74        |  |
| Райцентры и сельскохозяйственных районов                    | T3 № 4                                    | 0,60              | 0,58        | 0,63        |  |
| Прочие населенные пункты                                    | T3 № 5                                    | 0,49              | 0,46        | 0,52        |  |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку             |   |                   |             |             |  |
| Областной центр   | T3 № 1                                    | 1,00              | 1,00        | 1,00        |  |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | T3 № 2                                    | 0,81              | 0,79        | 0,82        |  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | T3 № 3                                    | 0,72              | 0,70        | 0,74        |  |
| Райцентры и сельскохозяйственных районов                    | T3 № 4                                    | 0,61              | 0,59        | 0,64        |  |
| Прочие населенные пункты                                    | T3 № 5                                    | 0,50              | 0,47        | 0,51        |  |
| Земельные   | участки под жи                            | лую застройку     |             |             |  |
| Областной центр   | T3 № 1                                    | 1,00              | 1,00        | 1,00        |  |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | T3 № 2                                    | 0,81              | 0,80        | 0,83        |  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | T3 № 3                                    | 0,72              | 0,70        | 0,74        |  |
| Райцентры и сельскохозяйственных районов                    | T3 № 4                                    | 0,61              | 0,58        | 0,64        |  |
| Прочие населенные пункты                                    | T3 № 5                                    | 0,48              | 0,45        | 0,51        |  |
| Земельные у   | частки под объ                            | екты рекреации    |             |             |  |
| Областной центр   | T3 № 1                                    | 1,00              | 1,00        | 1,00        |  |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | T3 № 2                                    | 0,80              | 0,78        | 0,82        |  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | T3 № 3                                    | 0,71              | 0,69        | 0,74        |  |
| Райцентры и сельскохозяйственных районов                    | T3 № 4                                    | 0,60              | 0,57        | 0,64        |  |
| Прочие населенные пункты                                    | T3 № 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 территориа | Наименование типовой территориальной зоны |                       | Значение    |             |
|---------------------------------|---|-----------------------|-------------|-------------|
| в пределах города               |   | Среднее               | Доверительн | ый интервал |
| Земельные                       | участки под индустр                       | иальную застройк      | <i>y</i>    |             |
| Центр города                    | T3 № 1                                    | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
| Центры деловой активности       | T3 № 2                                    | 0,86                  | 0,85        | 0,88        |
| Зоны автомагистралей            | T3 № 3                                    | 0,80                  | 0,79        | 0,82        |
| Индивидуальные жилые дома       | T3 № 4                                    | 0,75                  | 0,74        | 0,77        |
| Многоквартирная жилая застройка | T3 № 5                                    | 0,77                  | 0,75        | 0,79        |
| Окраины города, промзоны        | T3 № 6                                    | 0,75                  | 0,73        | 0,77        |
| Земельные                       | участки под офисно-                       | горговую застройк     | У           |             |
| Центр города                    | T3 № 1                                    | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
| Центры деловой активности       | T3 № 2                                    | 0,88                  | 0,87        | 0,89        |
| Зоны автомагистралей            | T3 № 3                                    | 0,77                  | 0,75        | 0,79        |
| Индивидуальные жилые дома       | T3 № 4                                    | 0,73                  | 0,71        | 0,75        |
| Многоквартирная жилая застройка | T3 № 5                                    | 0,77                  | 0,75        | 0,78        |
| Окраины города, промзоны        | T3 № 6                                    | 0,67                  | 0,65        | 0,69        |
| Земел                           | ьные участки под жил                      | тую застройк <b>у</b> |             |             |
| Центр города                    | T3 № 1                                    | 1,00                  | 1,00        | 1,00        |
| Центры деловой активности       | T3 № 2                                    | 0,88                  | 0,86        | 0,89        |
| Зоны автомагистралей            | T3 № 3                                    | 0,72                  | 0,70        | 0,74        |
| Индивидуальные жилые дома       | T3 № 4                                    | 0,76                  | 0,73        | 0,78        |

| Наименование типовой территориальной зоны<br>в пределах города |        | Значение |             |             |  |
|--|--------|----------|-------------|-------------|--|
|  |        | Среднее  | Доверительн | ый интервал |  |
| Многоквартирная жилая застройка                                | T3 № 5 | 0,79     | 0,77        | 0,81        |  |
| Окраины города, промзоны                                       | T3 № 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.

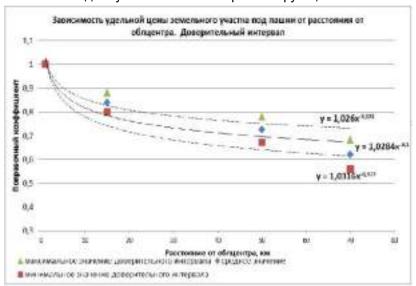
2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению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

| по отношению к областному центр<br>Наименование типовой территориальной зоны  |         | Значение    |             |
|---|---------|-------------|-------------|
| в пределах региона  | Среднее | Доверительн | ый 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 угод   | цья     |             |             |
| 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 насах                                       | кдения  |             |             |
| 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 | Диапазон площади объекта аналога, кв.м |               |               |                |      |  |  |  |  |
|--------------------------|--|---------------|---------------|----------------|------|--|--|--|--|
| оценки, 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     | Диапазон площади объекта-аналога, кв.м |           |           |            |             |        |  |  |  |
|----------------------|--|-----------|-----------|------------|-------------|--------|--|--|--|
| объекта оценки, 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 | Диапазон площади объекта-аналога, кв. м |               |               |                |         |  |  |  |
|--------------------------|---|---------------|---------------|----------------|---------|--|--|--|
| оценки, 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 |        | Диапазон площади объекта-аналога, кв. м |               |                |         |  |  |  |  |
|--------------------------|--------|---|---------------|----------------|---------|--|--|--|--|
| оценки, 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    |  |  |  |  |

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

#### Таблица 46.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

| Диапазон площади объекта<br>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.

#### Табпина 47.

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

| Диапазон площади объекта | Диапазон площади объекта-аналога, га |       |      |  |  |  |  |
|--------------------------|--------------------------------------|-------|------|--|--|--|--|
| оценки, 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

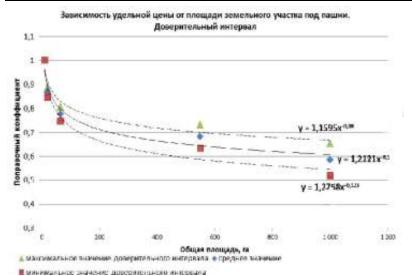
| Диапазон площади объекта | Диапазон площади объекта-аналога, га |       |      |  |  |  |
|--------------------------|--------------------------------------|-------|------|--|--|--|
| оценки, га               | <0,5                                 | 0,5-5 | >=5  |  |  |  |
| <0,5                     | 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-аналога, га Диапазон площади объекта оценки, га 10-30 <10 30-100 >=100 1,10 <10 1,00 1.29 1,36 10-30 0,91 1,00 1,17 1,24 30-100 0.78 0,85 1.00 1,06 0,73 0,80 0,94 >=100

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.

## <u>Наличие коммуникаций</u>

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)

| 3.:pab                             | очника, а также данных прочих исследовании, приведенных в открытых источниках) Объект – аналог |      |          |                              |          |                                 |                                 |                                    |  |
|------------------------------------|--|------|----------|------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|
| Объект оценки                      | отсутствуют  | Э    | Г        | остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г     | Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г, остальное<br>(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%                               |  |
| Γ                                  | 16%  | -1%  | 0%       | 5%                           | -15%     | -11%                            | -9%                             | -23%                               |  |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 10%  | -6%  | -5%      | 0%                           | -19%     | -15%                            | -14%                            | -27%                               |  |
| Э, Г                               | 37%  | 16%  | 18%      | 24%                          | 0%       | 5%                              | 6%                              | -9%                                |  |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 30%  | 10%  | 12%      | 18%                          | -5%      | 0%                              | 1%                              | -14%                               |  |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 28%  | 9%   | 10%      | 16%                          | -6%      | -1%                             | 0%                              | -15%                               |  |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | 51%  | 28%  | 30%      | 37%                          | 10%      | 16%                             | 18%                             | 0%                                 |  |
|                                    |  | Зем  | ельные ; | участки под офи              | сно-торі | говую застройку                 |                                 |                                    |  |
| отсутствуют                        | 0%   | -14% | -13%     | -10%                         | -25%     | -22%                            | -22%                            | -33%                               |  |
| Э                                  | 16%  | 0%   | 1%       | 4%                           | -13%     | -10%                            | -9%                             | -22%                               |  |
| Γ                                  | 15%  | -1%  | 0%       | 4%                           | -14%     | -11%                            | -10%                            | -22%                               |  |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 11%  | -4%  | -4%      | 0%                           | -17%     | -14%                            | -13%                            | -25%                               |  |
| Э, Г                               | 34%  | 15%  | 16%      | 21%                          | 0%       | 4%                              | 4%                              | -10%                               |  |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 29%  | 11%  | 12%      | 16%                          | -4%      | 0%                              | 1%                              | -13%                               |  |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 28%  | 10%  | 11%      | 15%                          | -4%      | -1%                             | 0%                              | -14%                               |  |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | 49%  | 28%  | 29%      | 34%                          | 11%      | 15%                             | 16%                             | 0%                                 |  |

|                                    | Объект – аналог |      |      |                              |        |                                 |                                 |                                    |
|------------------------------------|-----------------|------|------|------------------------------|--------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Объект оценки                      | отсутствуют     | Э    | г    | остальное<br>(В, К, Т, Комм) | э, г   | Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) |
|                                    |                 |      |      | Земельные участ              | ки под |                                 | (2, 11, 1, 112)                 | (=, 11, 1, 110)                    |
| отсутствуют                        | 0%              | -15% | -15% | -10%                         | -27%   | -23%                            | -23%                            | -34%                               |
| Э                                  | 17%             | 0%   | 0%   | 5%                           | -15%   | -10%                            | -10%                            | -23%                               |
| Γ                                  | 17%             | 0%   | 0%   | 6%                           | -15%   | -9%                             | -10%                            | -23%                               |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 11%             | -5%  | -6%  | 0%                           | -19%   | -15%                            | -15%                            | -27%                               |
| Э, Г                               | 37%             | 17%  | 17%  | 24%                          | 0%     | 6%                              | 5%                              | -10%                               |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 30%             | 11%  | 10%  | 17%                          | -6%    | 0%                              | 0%                              | -15%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 30%             | 11%  | 11%  | 17%                          | -5%    | 0%                              | 0%                              | -15%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | 52%             | 30%  | 30%  | 37%                          | 11%    | 17%                             | 17%                             | 0%                                 |
|                                    |                 |      |      | Земельные участ              | ки под | ижс                             |                                 |                                    |
| отсутствуют                        | 0%              | -14% | -15% | -11%                         | -26%   | -23%                            | -24%                            | -34%                               |
| Э                                  | 16%             | 0%   | -1%  | 3%                           | -15%   | -11%                            | -12%                            | -24%                               |
| Γ                                  | 17%             | 1%   | 0%   | 4%                           | -14%   | -10%                            | -11%                            | -23%                               |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 12%             | -3%  | -4%  | 0%                           | -17%   | -14%                            | -15%                            | -26%                               |
| Э, Г                               | 35%             | 17%  | 16%  | 21%                          | 0%     | 4%                              | 3%                              | -11%                               |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 30%             | 12%  | 11%  | 16%                          | -4%    | 0%                              | -1%                             | -15%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 31%             | 13%  | 12%  | 17%                          | -3%    | 1%                              | 0%                              | -14%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | 51%             | 31%  | 30%  | 35%                          | 12%    | 17%                             | 16%                             | 0%                                 |
|                                    |                 |      |      | ные участки под              |        |                                 |                                 |                                    |
| 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<br>(В, К, Т, Комм)       | 12%             | -5%  | -5%  | 0%                           | -19%   | -15%                            | -15%                            | -27%                               |
| Э, Г                               | 37%             | 17%  | 17%  | 23%                          | 0%     | 5%                              | 5%                              | -11%                               |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 30%             | 11%  | 17%  | 17%                          | -5%    | 0%                              | -1%                             | -15%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)    | 31%             | 12%  | 11%  | 17%                          | -5%    | 1%                              | 0%                              | -15%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | 53%             | 31%  | 30%  | 37%                          | 12%    | 17%                             | 17%                             | 0%                                 |
|                                    |                 |      | -    | частки под объект            | -      | -                               |                                 |                                    |
| 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<br>(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<br>(В, К, Т, Комм)    | 34%             | 13%  | 11%  | 20%                          | -6%    | 1%                              | 0%                              | -16%                               |
| Э, Г, остальное<br>(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<br>граница | верхняя<br>граница | Среднее<br>значение |
|---|---|-------------------|--------------------|---------------------|
| Менее пригодные<br>для строительства и<br>использования по<br>назначению в<br>данной<br>территориальной<br>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 | 0,68              | 0,91               | 0,80                |

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-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)

| Haussanananus vaa tehunyanta  | Значение               |      |                  |  |  |
|---|------------------------|------|------------------|--|--|
| Наименование коэффициента   | 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               |      |                  |  |
|---|------------------------|------|------------------|--|
| паименование коэффициента   | Доверительный интервал |      | Среднее значение |  |
| Для земельных участко   | в 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 о  | бъекты рекре <b>а</b>  | ции  |                  |  |
| 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

| oo bok taliii, haby Euro Evillo Moontoo iii  |                        |      |                  |  |  |  |
|--|------------------------|------|------------------|--|--|--|
| Наименование коэффициента  | Значение               |      |                  |  |  |  |
| паименование коэффициента  | Доверительный интервал |      | Среднее значение |  |  |  |
| Для земельных участко  | в 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 о   | бъекты рекреа          | ции  |                  |  |  |  |
| 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 <u>качественных методов</u> 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 <u>методов регрессионного анализа</u> 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.

<u>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.</u>

#### 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:

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

где:

 $C^i_{\scriptscriptstyle{aa}}$  - стоимость единица сравнения объекта аналога;

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

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

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

n - количество объектов-аналогов;

т - 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.

<u>Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1)</u>. 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) <u>метод дисконтирования денежных потоков</u> 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) <u>метод капитализации по расчетным моделям</u> 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.

<u>К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.</u>

## 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 50:15:000000:96

|  | номером 50:15:0000000:96  |   |  |
|--|---|---|--|
| Метод                                  | Оценка возможности использования  | Заключение об<br>использовании<br>метода      | Заключение об<br>использовании<br>подхода                                      |
|  | Сравнительный (рыночный) под  | <b>,</b> ход                                  |  |
| Метод регрессионного<br>анализа        | Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам  | Метод использовать<br>не целесообразно        |  |
| Метод сравнения продаж                 | В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов.  Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.   | Целесообразно<br>использовать данный<br>метод | Сравнительный<br>(рыночный) подход<br>используется, в рамках<br>сравнительного |
| 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<br>не целесообразно        | (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж                        |
| 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<br>не целесообразно        |  |
|  | Доходный подход   |   |  |
| Метод капитализации<br>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<br>не целесообразно        |  |
| Метод остатка                          | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.         | Метод использовать<br>не целесообразно        | Доходный подход<br>не используется.  |
| Метод предполагаемого<br>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<br>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; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98

| 30.13.   | 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98  |  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|---|--|--|--|--|
| Метод  | Оценка возможности использования  | Заключение об<br>использовании<br>метода | Заключение об<br>использовании<br>подхода                                       |  |  |  |  |
|  | Сравнительный (рыночный) подхо  |  | 311 311   |  |  |  |  |
| Метод регрессионного<br>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<br>не целесообразно   |   |  |  |  |  |
| Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок) | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод сравнения продаж) Оценщик принял решение не использовать.  | Метод использовать<br>не целесообразно   | Сравнительный (рыночный) подход не используется                                 |  |  |  |  |
| Метод выделения  | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.   | Метод использовать<br>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<br>не целесообразно   |   |  |  |  |  |
|  | Доходный подход   |  |   |  |  |  |  |
| Метод предполагаемого<br>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<br>целесообразно      | Доходный подход   |  |  |  |  |
| Метод капитализации<br>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<br>не целесообразно   | используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования |  |  |  |  |
| Метод остатка  | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.   | Метод использовать<br>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:

$$C_{yo.} = \frac{C}{S_{oo.}}$$
,

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

 $S_{\scriptscriptstyle 3V}$  - 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 и 50:15:0000000:95

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая<br>площадь, кв.м. | Цена предложения,<br>руб. | Удельная цена объекта<br>анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 64 000                  | 49 640 000                | 776  |
| 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 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая<br>площадь, кв.м. | Цена предложения,<br>руб. | Удельная цена объекта<br>анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 5 | 245 500                 | 196 400 000               | 800  |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 6 | 382 500                 | 284 170 000               | 743  |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 7 | 202 000                 | 170 000 000               | 842  |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 8 | 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<br>площадь, кв.м. | Цена предложения,<br>руб. | Удельная цена объекта<br>анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 5 | 245 500                 | 196 400 000               | 800  |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 6 | 382 500                 | 284 170 000               | 743  |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 7 | 202 000                 | 170 000 000               | 842  |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 4 | 37 800                  | 47 000 000                | 1 243  |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 60. юмером

# Результаты выбора объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Общая Цена предложения. Удельная цена объект

| Объект-аналог   | Объект анализа    | Общая<br>площадь, кв.м. | Цена предложения,<br>руб. | Удельная цена объекта<br>анализа, руб./кв. м |
|-----------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 11 | 62 700                  | 200 000 000               | 3 190  |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 12 | 21 600                  | 75 000 000                | 3 472  |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 13 | 30 000                  | 100 000 000               | 3 333  |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 14 | 58 980                  | 200 000 000               | 3 391  |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 15 | 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.

страница 100

Таблица 61. Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96 и 50:15:0000000:95

|  |  | 30.13  | .0000000.95   |  |  |
|--|--|--|---|--|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                              | Объект<br>оценки   | Объекты<br>аналоги   | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа   |
| Передаваемые<br>имущественные права,<br>ограничения<br>(обременения) этих прав | право собственности  | право собственности  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия<br>финансирования  | полная оплата  | полная оплата  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия продажи  | типичные для рынка   | типичные для рынка   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат оферт)                | дата оценки  | актуальны на дату<br>оценки  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)                       | приравнивается к<br>сделке                                 | оферта   | Отличия существенные,<br>требуется корректировка  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору необходима.  |
| Вид использования и<br>(или) зонирование:                                      |  |  |   |  |  |
| - категория земель   | земли населенных<br>пунктов                                | земли<br>сельскохозяйствен-<br>ного назначения                             | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректироека  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>   |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)   | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства             | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства                             | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.  |
| Местоположение:  |  |  |   |  |  |
| - адрес объекта  | Московская область,<br>г.Балашиха и<br>Балашихинский район | представлен<br>в табл. 17  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно   | Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».     Корректировка по данному фактору не проводилась.  |
| - направление  | Восточное  | Северное,<br>Восточное, Южное  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректироека  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>   |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона                        | «е пределах до 15 км<br>от МКАД»                           | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД» | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«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 уттена при корректировке на «удаление от МКАД». |
| - типовая зона в<br>пределах города  | не определялась  | не определялась  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены   | 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не   |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)          | Объект<br>оценки  | Объекты<br>аналоги   | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о целесообразности и возможности и исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа                    |
|--|---|--|--|--|--|
|  |   |  |  | сопоставимых<br>объектов невозможно  | требуется.   |
| - удаление от МКАД, км                                     | 10 u 8  | om 5 do 24   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно         | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| Физические   |   |  |  |  |  |
| характеристики:<br>- площадь, кв. м                        | 67 747,0<br>42 528,0  | om 20 000 до 64 000  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| - наличие коммуникаций                                     | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.  |
| - рельеф объекта   | без сильных<br>перепадов высот  | н/д  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - форма объекта  | представлена в<br>табл. 7   | представлена в<br>Приложении 1 к<br>данному Отчёту   | Отличия<br>несущественные,<br>корректировка не<br>требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Экономические  |   |  |  |  |  |
| характеристики   |   |  |  |  |  |
| - уровень операционных<br>расходов                         | земельный налог в соответствии с действующим законодательством  | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - условия аренды   | представлены в<br>табл. З   | нет данных   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | Исспедование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не   |
| - состав арендаторов                                       | представлен в<br>табл. З  | нет данных   | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исспедовать впияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - иные характеристики                                      | нет данных  | нет данных   | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует   | отсутствует  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Другие характеристики:                                     |   |  |  |  |  |
| - наличие подъездных<br>дорог                              | есть  | есть   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>страница 101</li> </ol> |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)     | Объект<br>оценки | Объекты<br>аналоги | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа   | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа |
|---|------------------|--------------------|--|---|--|
|   |                  |                    |  | сопоставимых<br>объектов невозможно   | требуется.   |
| - наличие улучшений в<br>виде водоемов, рек и<br>m.д. | нет              | нет                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |

Источник: 1. Открытые источники информации.

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

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

Таблица 62. Сравнение объектов-аналогов и земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:190, 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33

|  | 50:15:0000000:151032 и 50:15:0071201:33        |   |  |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                              | Объект<br>оценки                               | Объекты<br>аналоги  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о целесообразности и возможности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа      |  |
| Передаваемые<br>имущественные права,<br>ограничения<br>(обременения) этих прав | право собственности                            | право собственности   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol> |  |
| Условия<br>финансирования  | полная оплата                                  | полная оплата   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |  |
| Условия продажи  | типичные для рынка                             | типичные для рынка  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |  |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат оферт)                | дата оценки                                    | актуальны на дату<br>оценки   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |  |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)                       | приравнивается к<br>сделке                     | оферта  | Отличия существенные,<br>требуется корректировка                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору необходима.  |  |
| Вид использования и<br>(или) зонирование:                                      |  |   |  |  |  |  |
| - категория земель   | земли населенных<br>пунктов                    | земли населенных<br>пунктов; земли<br>сельскохозяйствен-<br>ного назначения | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректироека           | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать впияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>     |  |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)   | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства                              | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol> |  |
| Местоположение:  |  |   |  |  |  |  |
| - адрес объекта  | Московская область,<br>г.Балашиха и            | представлен<br>в табл. 17   | Отличия<br>существенные,   | Различны для<br>объектов анализа,  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>данного фактора</li> </ol>   |  |
|  |  |   |  |  | страница 102   |  |

|   | 7.1   |  |   |  |  |
|---|---|--|---|--|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)       | Объект<br>оценки  | Объекты<br>аналоги   | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа   |
|   | Балашихинский район   |  | требуется<br>корректировка  | исследовать влияние фактора на цены  | осуществлено в рамках фактора «Удаление от   |
|   |   |  |   | сопоставимых<br>объектов невозможно  | МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.   |
| - направление   | Восточное   | Северное   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>   |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»  | «в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«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<br>пределах города                     | не определялась   | не определялась  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - удаление от МКАД, км                                  | om 12 до 17   | om 18 до 28  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>   |
| Физические<br>характеристики:                           |   |  |   |  |  |
| - площадь, кв. м  | 352 173,0<br>160 005 +/- 140<br>407 014 +/- 447   | om 154 200 до 382 500  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>   |
| - наличие коммуникаций                                  | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны 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<br>перепадов высот  | H/ð  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - форма объекта   | представлена в<br>табл. 7   | представлена в<br>Приложении 1 к<br>данному Отчёту   | Отличия<br>несущественные,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Экономические<br>характеристики                         |   |  |   |  |  |
| - уровень операционных<br>расходов                      | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - условия аренды  | представлены в<br>табл. З   | нет данных   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не   |
| - состав арендаторов                                    | представлен в   | нет данных   | Отличия выявить   | Идентичны для всех   | 1. Исследование влияния<br>страница 103  |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                   | Объект<br>оценки | Объекты<br>аналоги | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа   | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа |
|---|------------------|--------------------|--|---|--|
|   | табл. З          |                    | невозможно,<br>корректировка не<br>требуется                     | объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно        | фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - иные характеристики   | нет данных       | нет данных         | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Наличие движимого<br>имущества, не<br>связанного с<br>недвижимостью | отсутствует      | отсутствует        | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Другие характеристики:  |                  |                    |  |   |  |
| - наличие подъездных<br>дорог                                       | есть             | есть               | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - наличие улучшений в<br>виде водоемов, рек и<br>m.д.               | нет              | нет                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование впияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |

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

|   | 0011010                    | <u> </u>                    | 000000101 71 001101  | 000000.00   |  |
|---|----------------------------|-----------------------------|--|---|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                     | Объект<br>оценки           | Объекты<br>аналоги          | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа   | Выводы о целесообразности и возможности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа      |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности        | право собственности         | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |
| Условия<br>финансирования   | полная оплата              | полная оплата               | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol> |
| Условия продажи   | типичные для рынка         | типичные для рынка          | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |
| Условия рынка (в части<br>отношения даты оценки<br>и дат оферт)       | дата оценки                | актуальны на дату<br>оценки | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.                                      |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)              | приравнивается к<br>сделке | оферта                      | Отличия существенные,<br>требуется корректировка                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние  | <ol> <li>Исследование влияния фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по</li> </ol>   |
|   |                            |                             |  |   | страница 104   |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)       | Объект<br>оценки  | Объекты<br>аналоги  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа  |
|---|---|---|---|--|---|
| Вид использования и                                     |   |   |   | фактора на цены сопоставимых объектов невозможно   | данному фактору<br>необходима.  |
| (или) зонирование:<br>- <i>категория земель</i>         | земли населенных<br>пунктов   | земли населенных<br>пунктов; земли<br>сельскохозяйствен-<br>ного назначения   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)                    | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства  | для<br>сельскохозяйствен-<br>ного производства  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать впияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
| Местоположение:   |   |   |   |  | 1. Исследование влияния   |
| - адрес объекта   | Московская область,<br>г.Балашиха и<br>Балашихинский район  | представлен<br>в табл. 17   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно   | данного фактора<br>осуществлено в рамках<br>фактора «Удаление от<br>МКАД».<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>проводилась.   |
| - направление   | Восточное   | Северное, Южное   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исспедовать впияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - направление   | Восточное   | Северное, Южное   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректироека  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»  | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»;<br>в пределах от 15 до<br>30 км от МКАД»  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». | Различны для объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое 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<br>пределах города                     | не определялась   | не определялась   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны 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                                  | om 1,5 до 9   | om 5 до 25  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектое анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектое возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| Физические<br>характеристики:                           |   |   |   |  |   |
| - площадь, кв. м  | 186 689,0<br>162 800,0<br>181 096,0<br>111 498,0  | om 37 800 do 382 500  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - наличие коммуникаций                                  | электроснабжение по<br>еранице,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>побключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |

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

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 о   | бъектов-анапог   | ов и земепьного  | участка с кадастр   | овым номером 50  | Таблица 64.<br>0:15:0000000:98  |
|---|--|--|---|--|---|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                     | Объект<br>оценки   | Объекты<br>анализа   | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа  | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности  | право собственности  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>  |
| Условия<br>финансирования   | полная оплата  | полная оплата  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия продажи   | типичные для рынка   | типичные для рынка   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Мсследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)             | дата оценки  | актуальны на дату<br>оценки                                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Мсследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Условия рынка (в части<br>скидки к ценам<br>предложений)              | приравнивается к<br>сделке   | оферта   | Отличия существенные,<br>требуется корректировка  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно  | Мсследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору необходима.   |
| Вид использования и<br>(или) зонирование:                             |  |  |   |  |   |
| - категория земель  | земли населенных<br>пунктов  | земли населенных<br>пунктов                                | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| - разрешенное<br>использование (ВРИ)                                  | по документам: для сельскохозяйственного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования — для размещения объектов складского назначения | для размещения<br>производственно-<br>складского комплекса | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектое анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектое возможно   | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>  |
| Местоположение:   |  |  |   |  | 1. Исследование влияния   |
| - адрес объекта   | Московская область,<br>Балашихинский район   | представлен<br>в табл. 25                                  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно   | данного фактора<br>осуществлено в рамках<br>фактора «Удаление от<br>МКАД».  2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>проводилась.   |
| - направление   | Восточное  | Северное, Северо-<br>Восточное, Юго-<br>Западное           | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка  | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектое возможно   | Исследование влияния фактора возможно.     Корректировка по данному фактору необходима.   |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах региона               | «в пределах до 15 км<br>от МКАД»   | «е пределах до 15 км<br>от МКАД»                           | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«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 корректировке на «удаление от МКАД». |

| 101. 17 (195) 225 19  |   |   |  |   |  |
|---|---|---|--|---|--|
| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                   | Объект<br>оценки  | Объекты<br>анализа  | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа   | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования<br>влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа |
| - типовая зона в<br>пределах города                                 | не определялась   | не определялась   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - удаление от МКАД, км  | 0,5   | om 3 до 10  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| - расположение на 1-й<br>линии автомагистрали                       | нет   | нет;<br>да  | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для объектов анализа, исспедовать впияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| Физические  |   |   |  |   |  |
| характеристики:<br>- площадь, кв. м                                 | 10 403,0  | om 21 600 до 62 700   | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора возможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору<br/>необходима.</li> </ol>       |
| - наличие коммуникаций  | электроснабжение по<br>границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | электроснабжение по<br>аранице,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций<br>(коммуникации на<br>участок не заведены) | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны 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<br>перепадов высот  | н/д   | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - форма объекта   | представлена в<br>табл. 7   | представлена в<br>Приложении 1 к<br>данному Отчёту  | Отличия<br>несущественные,<br>корректировка не<br>требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Экономические<br>характеристики                                     |   |   |  |   |  |
| - уровень операционных<br>расходов                                  | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | земельный налог в<br>соответствии с<br>действующим<br>законодательством   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - условия аренды  | представлены в<br>табл. З   | нет данных  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - состав арендаторов  | представлен в<br>табл. З  | нет данных  | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| - иные характеристики   | нет данных  | нет данных  | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | <ol> <li>Исследование влияния<br/>фактора невозможно.</li> <li>Корректировка по<br/>данному фактору не<br/>требуется.</li> </ol>   |
| Наличие движимого<br>имущества, не<br>связанного с<br>недвижимостью | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | Исследование влияния фактора невозможно.     Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Другие характеристики:  |   |   |  |   |  |
| - наличие подъездных  | есть  | есть  | Отличий нет,   | Идентичны для всех  | 1. Исследование влияния  |
|   |   |   |  |   | страница 108   |

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

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, <u>по коллективному мнению</u> <u>оценщиков,</u> для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

| Turness are unapplymanactu                               | Продажа     |                  |       |  |  |  |
|--|-------------|------------------|-------|--|--|--|
| Тип объекта недвижимости                                 | Доверительн | Среднее значение |       |  |  |  |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку        | 10,4%       | 13,6%            | 12,0% |  |  |  |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую<br>застройку    | 8,7%        | 11,5%            | 10,1% |  |  |  |
| 3. Земельные участки<br>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<br>рекреации            | 12,8%       | 15,4%            | 14,1% |  |  |  |
| 6. Земельные участки под объекты<br>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 01.10.2021 г.

|   |                   |                    | Среднее                        | По регионам³ |             |             |
|---|-------------------|--------------------|--------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона  | Нижняя<br>граница | Верхняя<br>граница | значение<br>по РФ <sup>2</sup> | А<br>группа  | Б<br>группа | В<br>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                                | 0,89              | 0,98               | 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                                 | 0,93              | 0,97               | 0,95                           | 0,96         | 0,95        | 0,94        |
| 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          | 0,89              | 0,99               | 0,94                           | 0,95         | 0,93        | 0,92        |
| 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 | 0,85              | 0,99               | 0,92                           | 0,93         | 0,91        | 0,90        |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог   | 0,79              | 0,96               | 0,88                           | 0,90         | 0,87        | 0,84        |
| Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,71              | 0,92               | 0,82                           | 0,85         | 0,80        | 0,77        |
| 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  | 0,83              | 0,99               | 0,91                           | 0,93         | 0,90        | 0,88        |

Примечание

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

Источник: 1 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g-2/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-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. 4% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД и тот факт, что в соответствии с анализом наиболее эффективного использования данного земельного участка

<sup>1.</sup> 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

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

<sup>-</sup> нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

<sup>-</sup> 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.

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

<sup>- &</sup>lt;u>А-группа</u>: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<sup>- &</sup>lt;u>Б-группа</u>: 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.

<sup>-&</sup>lt;u>В-группа</u>: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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. 8% со знаком минус, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал среднее из минимальных значений для земельных участков сельскохозяйственного назначения (см. табл. 65 и 66), т.е.

(13.4% + 8%) / 2 = 10.7% со знаком минус.

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

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и 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%.

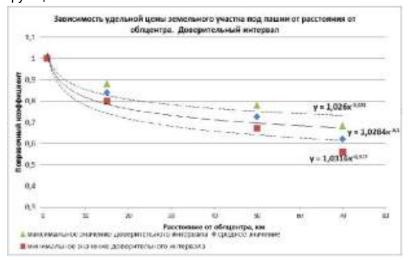
Для трассы Юг (Дон M4 — направление сопоставимо с Каширским ш.) корректировка составит: (310 456 / 380 278 — 1) \* 100% = -18,36%.

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

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

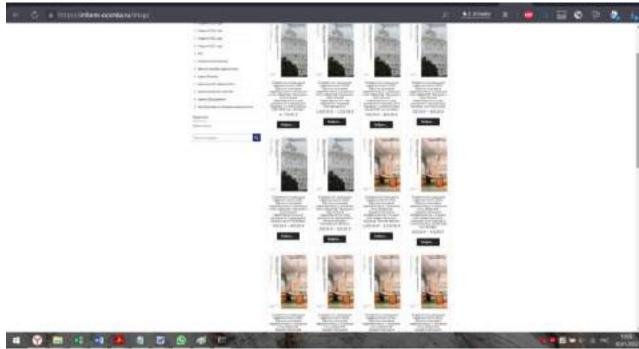
Для Киевского ш.: (310 456 / 414 068-1) \* 100% = -25,02%.

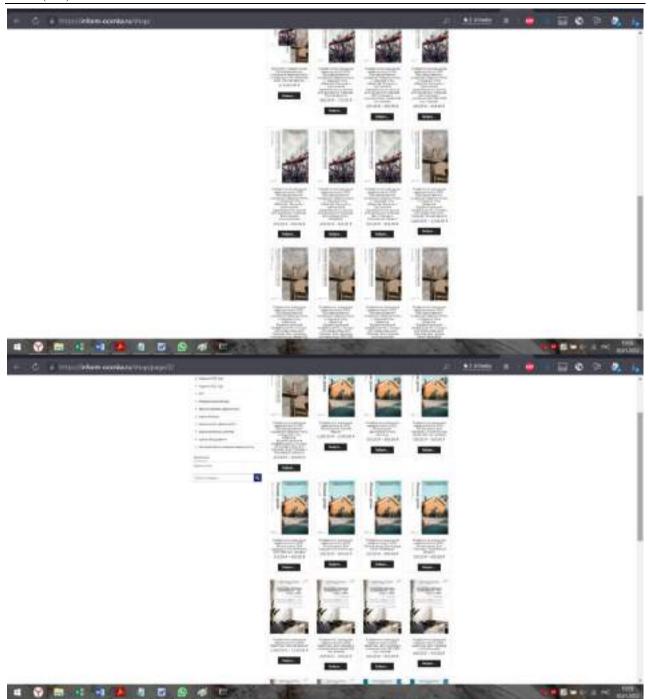
Также у аналогов и оцениваемых земельных участков различная удалённость от МКАД. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» удалённостью от МКАД отражает следующая функция:

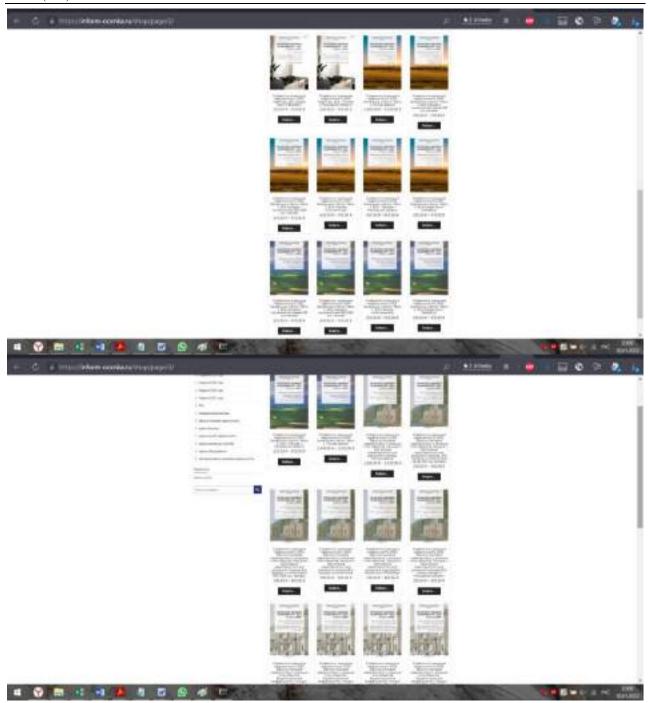


Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.70.

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

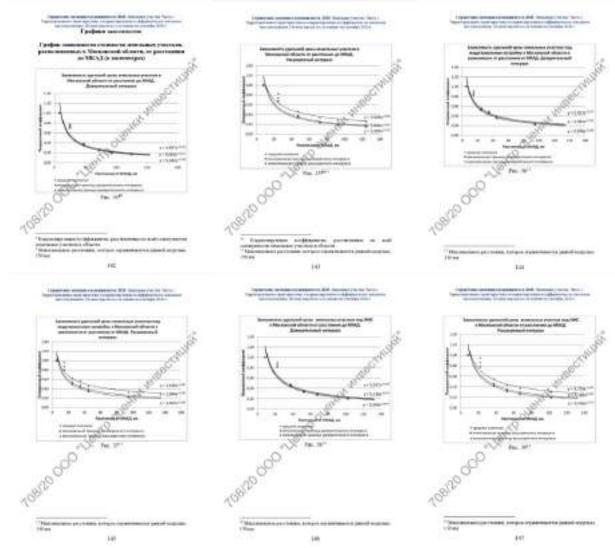


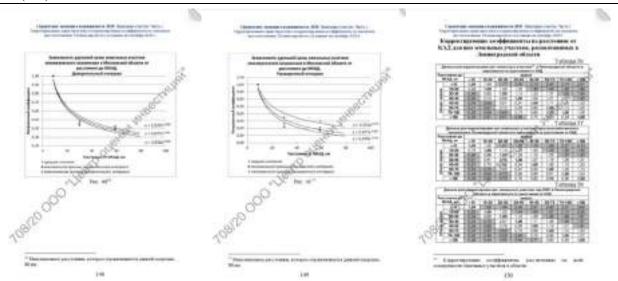






В выпущенных справочниках информация о результатах исследования влияния фактора удалённости от МКАД на стоимость участков сельскохозяйственного назначения отсутствует:





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

| Nº | Земельный участок (категории, разрешенного использования)   | Нижняя<br>граница | Верхняя<br>граница | Среднее<br>значение |
|----|---|-------------------|--------------------|---------------------|
| 1  | Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения  | 0,73              | 0,86               | 0,79                |
| 2  | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство  | 0,98              | 1,09               | 1,03                |
| 3  | <b>Земли промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения)  | 0,85              | 0,94               | 0,89                |
| 4  | Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)  | 0,73              | 0,94               | 0,83                |
| 5  | Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения<br>категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с<br>твердым покрытием) | 0,77              | 1,02               | 0,89                |

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

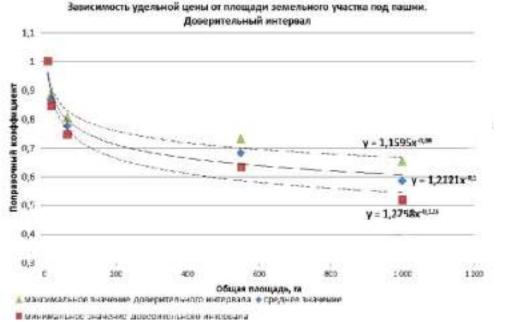
Учитывая вид разрешенного использования аналогов (для размещения производственно-складского комплекса), Оценщик использовал среднее значение корректировки для наиболее близкой группы участков из табл.67 (участки промышленного назначения). В соответствии с вышеприведенными данными, отношение удельной 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 0,89. Таким образом, корректировка для аналога №15 составит: -11%.

#### 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 (подтверждение отсутствия Справочника представлено в Отчете ранее.

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



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. 70-79.

Категория и вид разрешенного использования земель.

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
- www.cian.ru коммерческие, некоммерческие;
- www.avito.ru поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

У оцениваемых участков нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования: земли населенных пунктов под сельскохозяйственное использование. В качестве аналогов Оценщик использовал как земли населенных пунктов, так и земли сельскохозяйственного назначения, учитывая лишь разделение участков на участки коммерческого и некоммерческого назначения.

При определении стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 использованы аналоги с категорией «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «для размещения производственно-складского комплекса», т.к., в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, вид разрешенного использования по данному участку целесообразно сменить на размещение объектов складского назначения (см. раздел 3.1 данного Отчёта).

Необходимо рассмотреть целесообразность введения корректировки, учитывающей затраты на смену вида разрешенного использования и сроки изменения.

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

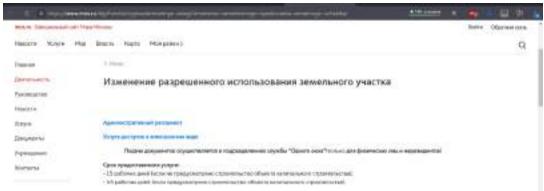
Если проекта планировки нет, то плата взимается как определенный законом процент с разницы между кадастровой стоимостью после изменения вида разрешенного использования и до его изменения. На размер платы влияет также то, какой вид избирает правообладатель в качестве искомого — данная информация определяет размер 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. 5

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:

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> https://www.2m.ru/uslugi/zemelnye-otnosheniya-v-moskovskoj-oblasti/izmenenie-vri



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

Поскольку на дату оценки действует договор аренды на рассматриваемый земельный участок, целесообразно изменять вид разрешенного использования в конце срока аренды для перепродажи земельного участка по окончании срока аренды с новым видом разрешенного использования. Учитывая тот факт, что оставшийся срок аренды (51 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<br>МКАД, км | Площадь,<br>кв.м. | Стоимость,<br>руб./кв.м. | Соотношение<br>удельных<br>стоимостей |
|------|----------------|------------------|--|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Пара | ЗНП            | с/х производство | Можайское ш., 38 км от МКАД              | 260 000           | 1 114                    | 0,85626                               |
| Nº1  | с/х назначение | с/х производство | Можайское ш., 38 км от МКАД              | 365 000           | 1 301                    | 0,03020                               |
| Пара | ЗНП            | с/х производство | Варшавское ш., 14 км от МКАД             | 160 900           | 1 500                    | 1,00942                               |
| Nº2  | с/х назначение | с/х производство | Каширское ш., 13 км от МКАД              | 330 000           | 1 486                    | 1,00942                               |
| Пара | ЗНП            | с/х производство | Дмитровское ш., 21 км от МКАД            | 777 000           | 644                      | 0,80500                               |
| Nº3  | с/х назначение | с/х производство | Дмитровское ш., 22 км от МКАД            | 516 000           | 800                      | 0,00300                               |

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 <u>учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках</u>.

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)

| Справ                                | очника, а так | же дан     | ных про    | очих исследова<br>Об         | аний, пр<br>ъект – а |                                 | открытых исто                   | очниках)                           |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Объект оценки                        | отсутствуют   | Э          | г          | остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г                 | Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) |
|                                      |               | Зем        | иельные    | участки под инд              | устриал              | ьную застройку                  |                                 |                                    |
| отсутствуют                          | 0%            | -15%       | -14%       | -9%                          | -27%                 | -23%                            | -22%                            | -34%                               |
| Э                                    | 18%           | 0%         | 1%         | 6%                           | -14%                 | -9%                             | -8%                             | -22%                               |
| Γ                                    | 16%           | -1%        | 0%         | 5%                           | -15%                 | -11%                            | -9%                             | -23%                               |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)         | 10%           | -6%        | -5%        | 0%                           | -19%                 | -15%                            | -14%                            | -27%                               |
| Э, Г                                 | 37%           | 16%        | 18%        | 24%                          | 0%                   | 5%                              | 6%                              | -9%                                |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 30%           | 10%        | 12%        | 18%                          | -5%                  | 0%                              | 1%                              | -14%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 28%           | 9%         | 10%        | 16%                          | -6%                  | -1%                             | 0%                              | -15%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)   | 51%           | 28%        | 30%        | 37%                          | 10%                  | 16%                             | 18%                             | 0%                                 |
|                                      |               | Зем        | ельные     | участки под офи              | сно-торі             | говую 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<br>(В, К, Т, Комм)         | 11%           | -4%        | -4%        | 0%                           | -17%                 | -14%                            | -13%                            | -25%                               |
| Э, Г                                 | 34%           | 15%        | 16%        | 21%                          | 0%                   | 4%                              | 4%                              | -10%                               |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 29%           | 11%        | 12%        | 16%                          | -4%                  | 0%                              | 1%                              | -13%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 28%           | 10%        | 11%        | 15%                          | -4%                  | -1%                             | 0%                              | -14%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)   | 49%           | 28%        | 29%        | 34%                          | 11%                  | 15%                             | 16%                             | 0%                                 |
|                                      |               |            |            | Земельные участ              |                      |                                 |                                 |                                    |
| 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<br>(В, К, Т, Комм)<br>Э, Г | 11%<br>37%    | -5%<br>17% | -6%<br>17% | 0%<br>24%                    | -19%<br>0%           | -15%<br>6%                      | -15%<br>5%                      | -27%<br>-10%                       |
| Э, остальное                         |               |            |            |                              |                      |                                 |                                 |                                    |
| (В, К, Т, Комм)<br>Г. остальное      | 30%           | 11%        | 10%        | 17%                          | -6%                  | 0%                              | 0%                              | -15%                               |
| (В, К, Т, Комм)<br>Э, Г, остальное   | 30%           | 11%        | 11%        | 17%                          | -5%                  | 0%                              | 0%                              | -15%                               |
| (В, К, Т, Комм)                      | 52%           | 30%        | 30%        | 37%                          | 11%                  | 17%                             | 17%                             | 0%                                 |
| 0.701/76771/07                       | 00/           | 1.40/      |            | Земельные участ              |                      |                                 | 240/                            | 2.40/                              |
| отсутствуют                          | 0%<br>16%     | -14%       | -15%       | -11%<br>3%                   | -26%                 | -23%<br>11%                     | -24%<br>12%                     | -34%                               |
| Э<br>Г                               | 16%<br>17%    | 0%<br>1%   | -1%<br>0%  | 3%<br>4%                     | -15%<br>-14%         | -11%<br>-10%                    | -12%<br>-11%                    | -24%<br>-23%                       |
| і<br>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<br>(В, К, Т, Комм)      | 30%           | 12%        | 11%        | 16%                          | -4%                  | 0%                              | -1%                             | -15%                               |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 31%           | 13%        | 12%        | 17%                          | -3%                  | 1%                              | 0%                              | -14%                               |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)   | 51%           | 31%        | 30%        | 35%                          | 12%                  | 17%                             | 16%                             | 0%                                 |

|   | Объект – аналог |       |          |                              |         |                                 |                                 |                                    |  |  |
|---|-----------------|-------|----------|------------------------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Объект оценки                           | отсутствуют     | Э     | г        | остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г    | Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм) | Э, Г, остальное<br>(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%                               |  |  |
| Γ                                       | 17%             | 1%    | 0%       | 5%                           | -15%    | -10%                            | -10%                            | -23%                               |  |  |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)            | 12%             | -5%   | -5%      | 0%                           | -19%    | -15%                            | -15%                            | -27%                               |  |  |
| Э, Г                                    | 37%             | 17%   | 17%      | 23%                          | 0%      | 5%                              | 5%                              | -11%                               |  |  |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)         | 30%             | 11%   | 17%      | 17%                          | -5%     | 0%                              | -1%                             | -15%                               |  |  |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)         | 31%             | 12%   | 11%      | 17%                          | -5%     | 1%                              | 0%                              | -15%                               |  |  |
| Э, Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)      | 53%             | 31%   | 30%      | 37%                          | 12%     | 17%                             | 17%                             | 0%                                 |  |  |
|   |                 | Земел | тьные уч | астки под объек              | ты прид | орожного серви                  | са                              |                                    |  |  |
| отсутствуют                             | 0%              | -16%  | -17%     | -10%                         | -30%    | -24%                            | -25%                            | -37%                               |  |  |
| Э                                       | 19%             | 0%    | -1%      | 6%                           | -17%    | -10%                            | -12%                            | -25%                               |  |  |
| Γ                                       | 20%             | 1%    | 0%       | 8%                           | -16%    | -9%                             | -10%                            | -24%                               |  |  |
| остальное<br>(В, К, Т, Комм)            | 11%             | -6%   | -7%      | 0%                           | -22%    | -15%                            | -17%                            | -30%                               |  |  |
| Э, Г                                    | 42%             | 20%   | 19%      | 28%                          | 0%      | 8%                              | 6%                              | -10%                               |  |  |
| Э, остальное<br>(В, К, Т, Комм)         | 32%             | 11%   | 10%      | 18%                          | -7%     | 0%                              | -1%                             | -17%                               |  |  |
| Г, остальное<br>(В, К, Т, Комм)         | 34%             | 13%   | 11%      | 20%                          | -6%     | 1%                              | 0%                              | -16%                               |  |  |
| Э, Г, остальное<br>(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

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 – 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.70-79.

Таблица 70. Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:96

| Характеристики                                      | Объект-аналог<br>№ 1         | Объект-аналог<br>№ 2   | Объект-аналог<br>№ 3             | Объект-аналог<br>№ 4         | Оцениваемый<br>участок |
|---|------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                | 64 000                       | 20 000                 | 60 173                           | 37 800                       | 67 747                 |
| Стоимость участка в руб.                            | 49 640 000                   | 20 000 000             | 54 000 000                       | 47 000 000                   |                        |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м | 776                          | 1 000                  | 897                              | 1 243                        |                        |
| Месторасположение                                   | МО, Ногинский район, рядом с | МО,<br>Солнесногорский | МО, Богородский г.о., д.Щемилово | МО, Ленинский район, рядом с |                        |
|   |                              |                        |                                  |                              | страница 121           |

| Характеристики  | Объект-аналог   | Объект-аналог   | Объект-аналог  | Объект-аналог              | Оцениваемый   |  |
|---|---|---|--|----------------------------|---|--|
|   | № 1<br>г.Старая Купавна   | № 2<br>район, д.Пикино  | № 3  | № 4<br>д.Петрушино         | участок   |  |
| Направление   | Восточное (Горьковское ш.)  | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)  | Восточное<br>(Горьковское ш.)  | Юг (Дон М4)                | Восточное<br>(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                                   | 776   | 776   | 897  | 1 015                      |   |  |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>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                                   | 847   | 813   | 934  | 947                        |   |  |
| Поправка на торг, %   | -10,7   | -10,7   | -10,7  | -10,7                      |   |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 756   | 726   | 834  | 846                        |   |  |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га           | 1,007   | 1,131   | 1,013  | 1,061                      | 1,001   |  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент                          | 0,994   | 0,885   | 0,988  | 0,943                      |   |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 751   | 643   | 824  | 798                        |   |  |
| Коммуникации  | электроснабжение<br>по границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций | электроснабжение<br>по границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций | получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций | по границе,<br>возможность | электроснабжение<br>по границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций |  |
| Поправка на наличие<br>коммуникаций, %  | 0,00  | 0,00  | -14,83   | 0,00                       |   |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 751   | 643   | 702  | 798                        |   |  |
| Количество корректировок  | 3   | 3   | 4  | 3                          |   |  |
| Весовой коэффициент   | 0,2667  | 0,2667  | 0,2000   | 0,2667                     |   |  |
|   |   |   | ъ оцениваемого зе  | •                          | 730   |  |
| без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно                   |   |   |  |                            |   |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 71.

| Расчет удельной с                                    | Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:190 |  |  |                                       |                                    |  |  |  |  |
|--|--|--|--|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|
| Характеристики                                       | Объект-аналог<br>№ 1   | Объект-аналог<br>№ 2                           | Объект-аналог<br>№ 3                               | Объект-аналог<br>№ 4                  | Оцениваемый<br>участок             |  |  |  |  |
| Общая площадь, кв.м.                                 | 245 500  | 382 500  | 202 000  | 154 200                               | 352 173                            |  |  |  |  |
| Стоимость участка в руб.                             | 196 400 000  | 284 170 000                                    | 170 000 000  | 123 200 000                           |                                    |  |  |  |  |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м  | 800  | 743  | 842  | 799                                   |                                    |  |  |  |  |
| Месторасположение                                    | МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково   | МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково | МО,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Сухарево | МО,<br>Мытищинский р-н,<br>д.Фелисово |                                    |  |  |  |  |
| Направление  | Север<br>(Дмитровское ш.)  | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)                 | Север<br>(Дмитровское ш.)                          | Север<br>(Дмитровское ш.)             | Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) |  |  |  |  |
| Удаление от МКАД, км.                                | 22   | 25   | 18   | 28                                    | 15                                 |  |  |  |  |
| Поправка на направление, %                           | -18,43   | -22,39   | -18,43   | -18,43                                |                                    |  |  |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м      | 653  | 577  | 687  | 652                                   |                                    |  |  |  |  |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где | 0,7550   | 0,7454   | 0,7703   | 0,7370                                | 0,7844                             |  |  |  |  |
|  |  |  |  |                                       | страница 122                       |  |  |  |  |

| Характеристики   | Объект-аналог<br>№ 1 | Объект-аналог<br>№ 2 | Объект-аналог<br>№ 3 | Объект-аналог<br>№ 4 | Оцениваемый<br>участок |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Х - удаление от МКАД, км.  |                      |                      |                      |                      |                        |
| Поправка на месторасположение, %   | 3,89                 | 5,23                 | 1,83                 | 6,43                 |                        |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м  | 678                  | 607                  | 700                  | 694                  |                        |
| Поправка на торг, %  | -10,7                | -10,7                | -10,7                | -10,7                |                        |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м  | 605                  | 542                  | 625                  | 620                  |                        |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га  | 0,880                | 0,842                | 0,897                | 0,922                | 0,849                  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент   | 0,965                | 1,008                | 0,946                | 0,921                |                        |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м  | 584                  | 546                  | 591                  | 571                  |                        |
| Количество корректировок   | 3                    | 3                    | 3                    | 3                    |                        |
| Весовой коэффициент  | 0,2500               | 0,2500               | 0,2500               | 0,2500               |                        |
| Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав. руб./кв.м. округленно |                      |                      |                      |                      |                        |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 72.

| Расчет удельной сто                                      | Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032 |  |   |                                       |                                    |  |  |  |  |
|--|---|--|---|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|
| Характеристики   | Объект-аналог<br>№ 1  | Объект-аналог<br>№ 2                           | Объект-аналог<br>№ 3                              | Объект-аналог<br>№ 4                  | Оцениваемый<br>участок             |  |  |  |  |
| Of was provided to                                       | 245 500   | Nº 2<br>382 500                                | 202 000   | Nº 4<br>154 200                       | 160 005 +/- 140                    |  |  |  |  |
| Общая площадь, кв.м.                                     |   | 284 170 000                                    | 170 000 000                                       | 123 200 000                           | 160 005 +/- 140                    |  |  |  |  |
| Стоимость участка в руб.                                 | 196 400 000   | 284 170 000                                    | 170 000 000                                       | 123 200 000                           |                                    |  |  |  |  |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м      | 800   | 743  | 842   | 799                                   |                                    |  |  |  |  |
| Месторасположение  | МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково  | МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково | МО, Мытищинс-<br>кий район, рядом<br>с д.Сухарево | МО,<br>Мытищинский р-н,<br>д.Фелисово |                                    |  |  |  |  |
| Направление  | Север<br>(Дмитровское ш.)   | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)                 | Север<br>(Дмитровское ш.)                         | Север<br>(Дмитровское ш.)             | Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) |  |  |  |  |
| Удаление от МКАД, км.                                    | 22  | 25   | 18  | 28                                    | 12                                 |  |  |  |  |
| Поправка на направление, %                               | -18,43  | -22,39   | -18,43  | -18,43                                |                                    |  |  |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 653   | 577  | 687   | 652                                   |                                    |  |  |  |  |
| Значение функции   |   |  |   |                                       |                                    |  |  |  |  |
| Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где                         | 0,7550  | 0,7454   | 0,7703  | 0,7370                                | 0,8021                             |  |  |  |  |
| Х - удаление от МКАД, км.                                |   |  |   |                                       |                                    |  |  |  |  |
| Поправка на месторасположение, %                         | 6,24  | 7,61   | 4,13  | 8,83                                  |                                    |  |  |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 694   | 621  | 715   | 710                                   |                                    |  |  |  |  |
| Поправка на торг, %                                      | -10,7   | -10,7  | -10,7   | -10,7                                 |                                    |  |  |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 620   | 555  | 638   | 634                                   |                                    |  |  |  |  |
| Значение функции   |   |  |   |                                       |                                    |  |  |  |  |
| Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где                         | 0,880   | 0,842  | 0,897   | 0,922                                 | 0,919                              |  |  |  |  |
| Х - площадь, га  |   |  |   |                                       |                                    |  |  |  |  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент | 1,044   | 1,091  | 1,025   | 0,997                                 |                                    |  |  |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 647   | 606  | 654   | 632                                   |                                    |  |  |  |  |
| Количество корректировок                                 | 3   | 3  | 3   | 3                                     |                                    |  |  |  |  |
| Весовой коэффициент                                      | 0,2500  | 0,2500   | 0,2500  | 0,2500                                |                                    |  |  |  |  |
|  | Уд  | дельная стоимость                              | оцениваемого зе                                   | мельного участка                      | 630                                |  |  |  |  |
|  | без учёта об  | ременений (огран                               | ичений) прав, руб                                 | ./кв.м, округленно                    |                                    |  |  |  |  |

Весовой коэффициент

| Расчет удельной с  |  |  |   |  |                              |
|--|--|--|---|--|------------------------------|
| Характеристики   | Объект-аналог<br>№ 1   | Объект-аналог<br>№ 2   | Объект-аналог<br>№ 3  | Объект-аналог<br>№ 4   | Оцениваемый<br>участок       |
| Общая площадь, кв.м.                                     | 245 500  | 382 500  | 202 000   | 37 800   | 186 689                      |
| Стоимость участка в руб.                                 | 196 400 000  | 284 170 000  | 170 000 000   | 47 000 000   |                              |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м      | 800  | 743  | 842   | 1 243  |                              |
| Месторасположение  | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Лысково | Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Сухарево | Московская<br>область,<br>Ленинский район,<br>рядом с<br>д.Петрушино |                              |
| Направление  | Север<br>(Дмитровское ш.)  | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)                                 | Север<br>(Дмитровское ш.)   | Юг (Дон М4)  | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                                    | 22   | 25   | 18  | 5  | 1,5                          |
| Поправка на направление, %                               | -18,43   | -22,39   | -18,43  | -18,36   |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 653  | 577  | 687   | 1 015  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где     | 0,7550   | 0,7454   | 0,7703  | 0,8755   | 0,9875                       |
| Х - удаление от МКАД, км.                                |  |  |   |  |                              |
| Поправка на месторасположение, %                         | 30,79  | 32,48  | 28,20   | 12,79  |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 854  | 764  | 881   | 1 145  |                              |
| Поправка на торг, %                                      | -8,0   | -8,0   | -8,0  | -8,0   |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 786  | 703  | 811   | 1 053  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где     | 0,880  | 0,842  | 0,897   | 1,061  | 0,905                        |
| Х - площадь, га  |  |  |   |  |                              |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент | 1,028  | 1,075  | 1,009   | 0,853  |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 808  | 756  | 818   | 898  |                              |
| Количество корректировок                                 | 3  | 3  | 3   | 3  |                              |

без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

0,2500

Таблица 74.

820

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

0,2500

Удельная стоимость оцениваемого земельного участка

0,2500

0,2500

| Характеристики  | Объект-аналог<br>№ 1   | Объект-аналог<br>№ 2   | Объект-аналог<br>№ 3  | Объект-аналог<br>№ 4   | Оцениваемый<br>участок       |
|---|--|--|---|--|------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.  | 245 500  | 382 500  | 202 000   | 37 800   | 162 800                      |
| Стоимость участка в руб.  | 196 400 000  | 284 170 000  | 170 000 000   | 47 000 000   |                              |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м                               | 800  | 743  | 842   | 1 243  |                              |
| Месторасположение   | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Лысково | Московская<br>область,<br>Солнечногорский<br>район, рядом с<br>д.Чашниково | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Сухарево | Московская<br>область,<br>Ленинский район,<br>рядом с<br>д.Петрушино |                              |
| Направление   | Север<br>(Дмитровское ш.)  | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)   | Север<br>(Дмитровское ш.)   | Юг (Дон М4)  | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.   | 22   | 25   | 18  | 5  | 8                            |
| Поправка на направление, %  | -18,43   | -22,39   | -18,43  | -18,36   |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 653  | 577  | 687   | 1 015  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - удаление от МКАД, км. | 0,7550   | 0,7454   | 0,7703  | 0,8755   | 0,8353                       |
|   |  |  |   |  | страница 124                 |

| Характеристики  | Объект-аналог<br>№ 1  | Объект-аналог<br>№ 2                               | Объект-аналог<br>№ 3 | Объект-аналог<br>№ 4 | Оцениваемый<br>участок |  |
|---|---|--|----------------------|----------------------|------------------------|--|
| Поправка на<br>месторасположение, %                                     | 10,64   | 12,06  | 8,44                 | -4,59                |                        |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                         | 722   | 647  | 745                  | 968                  |                        |  |
| Поправка на торг, %   | -10,7   | -10,7  | -10,7                | -10,7                |                        |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                         | 645   | 578  | 665                  | 665 864              |                        |  |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га | 0,880   | 0,842  | 0,897                | 1,061                | 0,917                  |  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент                | 1,042   | 1,089  | 1,022                | 0,864                |                        |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                         | 672   | 629  | 680                  | 746                  |                        |  |
| Количество корректировок  | 3   | 3  | 3                    | 3                    |                        |  |
| Весовой коэффициент   | 0,2500  | 0,2500   | 0,2500               | 0,2500               |                        |  |
|   | Уд  | Удельная стоимость оцениваемого земельного участка |                      |                      |                        |  |
|   | без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно |  |                      |                      |                        |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 75.

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

| т асчет удельной   | C TOVINIOC TVI SCIVIC)  | івного участка с                               | кадастровым п                                      | SWICPOW 30.13.00                      | 11201.00                           |  |  |
|--|---|--|--|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Характеристики   | Объект-аналог<br>№ 1  | Объект-аналог<br>№ 2                           | Объект-аналог<br>№ 3                               | Объект-аналог<br>№ 5                  | Оцениваемый<br>участок             |  |  |
| Общая площадь, кв.м.                                     | 245 500   | 382 500  | 202 000  | 154 200                               | 407 014 +/- 447                    |  |  |
| Стоимость участка в руб.                                 | 196 400 000   | 284 170 000                                    | 170 000 000  | 123 200 000                           |                                    |  |  |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м      | 800   | 743  | 842  | 799                                   |                                    |  |  |
| Месторасположение  | МО, Мытищинский район, рядом с д.Лысково                        | МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково | МО,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Сухарево | МО,<br>Мытищинский р-н,<br>д.Фелисово |                                    |  |  |
| Направление  | Север<br>(Дмитровское ш.)                                       | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)                 | Север<br>(Дмитровское ш.)                          | Север<br>(Дмитровское ш.)             | Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) |  |  |
| Удаление от МКАД, км.                                    | 22  | 25   | 18   | 28                                    | 17                                 |  |  |
| Поправка на направление, %                               | -18,43  | -22,39   | -18,43   | -18,43                                |                                    |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 653   | 577  | 687  | 652                                   |                                    |  |  |
| Значение функции   |   |  |  |                                       |                                    |  |  |
| Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где                         | 0,7550  | 0,7454   | 0,7703   | 0,7370                                | 0,7747                             |  |  |
| Х - удаление от МКАД, км.                                |   |  |  |                                       |                                    |  |  |
| Поправка на месторасположение, %                         | 2,61  | 3,93   | 0,57   | 5,12                                  |                                    |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 670   | 600  | 691  | 685                                   |                                    |  |  |
| Поправка на торг, %                                      | -10,7   | -10,7  | -10,7  | -10,7                                 |                                    |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 598   | 536  | 617  | 612                                   |                                    |  |  |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где     | 0,880   | 0,842  | 0,897  | 0,922                                 | 0,837                              |  |  |
| Х - площадь, га  |   |  |  |                                       |                                    |  |  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент | 0,951   | 0,994  | 0,933  | 0,908                                 |                                    |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 569   | 533  | 576  | 556                                   |                                    |  |  |
| Количество корректировок                                 | 3   | 3  | 3  | 3                                     |                                    |  |  |
| Весовой коэффициент                                      | 0,2500  | 0,2500   | 0,2500   | 0,2500                                |                                    |  |  |
|  | Уд  | цельная стоимость                              | оцениваемого зе                                    | мельного участка                      | 560                                |  |  |
|  | без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно |  |  |                                       |                                    |  |  |
| 14   | D   |  |  | <u> </u>                              |                                    |  |  |

Таблица 76.

| Расчет удельной | стоимости земел | ьного участка с | кадастровым но | мером 50:15:000 | 0000:95    |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|
|                 | Объект-аналог   | Объект-аналог   | Объект-аналог  | Объект-аналог   | Оцениваемы |

| Расчет удельной   | стоимости земел                               | іьного участка с  | кадастровым но   | мером 50:15:000                                | 0000:95  |
|---|---|---|--|--|--|
| Характеристики  | Объект-аналог<br>№ 1                          | Объект-аналог<br>№ 2  | Объект-аналог<br>№ 3   | Объект-аналог<br>№ 4                           | Оцениваемый<br>участок   |
| Общая площадь, кв.м.  | 64 000  | 20 000  | 60 173   | 37 800   | 42 528   |
| Стоимость участка в руб.  | 49 640 000                                    | 20 000 000  | 54 000 000   | 47 000 000                                     |  |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м                               | 776   | 1 000   | 897  | 1 243  |  |
| Месторасположение   | МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна | МО,<br>Солнесногорский<br>район, д.Пикино   | МО, Богородский г.о., д.Щемилово   | МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино       |  |
| Направление   | Восточное<br>(Горьковское ш.)                 | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)  | Восточное<br>(Горьковское ш.)  | Юг (Дон М4)                                    | Восточное<br>(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                                   | 776   | 776   | 897  | 1 015  |  |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - удаление от МКАД, км. | 0,7484  | 0,7794  | 0,7844   | 0,8755   | 0,8353   |
| Поправка на месторасположение, %  | 11,61   | 7,17  | 6,49   | -4,59  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 866   | 832   | 955  | 968  |  |
| Поправка на торг, %   | -10,7   | -10,7   | -10,7  | -10,7  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 773   | 743   | 853  | 864  |  |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га           | 1,007   | 1,131   | 1,013  | 1,061  | 1,049  |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент                          | 1,042   | 0,927   | 1,036  | 0,989  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 773   | 743   | 853  | 864  |  |
| Коммуникации  | по границе,<br>возможность                    | электроснабжение<br>по границе,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций | получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций | по границе,<br>возможность<br>подключения всех | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций |
| Поправка на наличие<br>коммуникаций, %  | 0,00  | 0,00  | -14,83   | 0,00   |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 805   | 689   | 753  | 854  |  |
| Количество корректировок  | 3   | 3   | 4  | 3  |  |
| Весовой коэффициент   | 0,2667  | 0,2667  | 0,2000   | 0,2667   |  |
|   |   | дельная стоимост<br>бременений (огран   |  | -  | 780  |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 77.

Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97 Объект-аналог Объект-аналог Объект-аналог Объект-аналог Оцениваемый Характеристики участок Nº 2 **№** 4 **№** 1 № 3 Общая площадь, кв.м. 245 500 382 500 202 000 37 800 181 096 47 000 000 Стоимость участка в руб. 196 400 000 284 170 000 170 000 000 Удельная стоимость 800 743 842 1 243 земельного участка руб./кв. м Московская Московская Московская Московская область, область, область, область, Месторасположение Солнечногорский Ленинский район, Мытищинский Мытищинский район, рядом с район, рядом с район, рядом с рядом с д.Сухарево д.Лысково д.Чашниково д.Петрушино

без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно

| Характеристики  | Объект-аналог<br>№ 1      | Объект-аналог<br>№ 2           | Объект-аналог<br>№ 3      | Объект-аналог<br>№ 4 | Оцениваемый<br>участок       |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| Направление   | Север<br>(Дмитровское ш.) | Север<br>(Ленинградское<br>ш.) | Север<br>(Дмитровское ш.) | Юг (Дон М4)          | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.   | 22                        | 25                             | 18                        | 5                    | 9                            |
| Поправка на направление, %  | -18,43                    | -22,39                         | -18,43                    | -18,36               |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 653                       | 577                            | 687                       | 1 015                |                              |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - удаление от МКАД, км. | 0,7550                    | 0,7454                         | 0,7703                    | 0,8755               | 0,8255                       |
| Поправка на месторасположение, %  | 9,34                      | 10,75                          | 7,17                      | -5,71                |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 714                       | 639                            | 736                       | 957                  |                              |
| Поправка на торг, %   | -10,7                     | -10,7                          | -10,7                     | -10,7                |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 638                       | 571                            | 657                       | 855                  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га           | 0,880                     | 0,842                          | 0,897                     | 1,061                | 0,907                        |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент                          | 1,031                     | 1,077                          | 1,011                     | 0,855                |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 658                       | 615                            | 664                       | 731                  |                              |
| Количество корректировок  | 3                         | 3                              | 3                         | 3                    |                              |
| Весовой коэффициент   | 0,2500                    | 0,2500                         | 0,2500                    | 0,2500               |                              |
|   | Уд                        | ельная стоимості               | ь оцениваемого зе         | мельного участка     | 670                          |
|   | без учёта об              | ременений (огран               | ичений) прав, руб.        | /кв.м, округленно    | 010                          |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 78. вым номером 50:15:0000000:99

| Расчет удельной с   | Объект-аналог  | Объект-аналог  | Объект-аналог   | Объект-аналог  | Оцениваемый                  |
|---|--|--|---|--|------------------------------|
| Характеристики  | <b>№</b> 1   | № 2  | № 3   | <b>№</b> 4   | участок                      |
| Общая площадь, кв.м.  | 245 500  | 382 500  | 202 000   | 37 800   | 111 498                      |
| Стоимость участка в руб.  | 196 400 000  | 284 170 000  | 170 000 000   | 47 000 000   |                              |
| Удельная стоимость<br>земельного участка руб./кв. м                               | 800  | 743  | 842   | 1 243  |                              |
| Месторасположение   | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Лысково | Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>д.Сухарево | Московская<br>область,<br>Ленинский район,<br>рядом с<br>д.Петрушино |                              |
| Направление   | Север<br>(Дмитровское ш.)  | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)                                 | Север<br>(Дмитровское ш.)   | Юг (Дон М4)  | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.   | 22   | 25   | 18  | 5  | 7                            |
| Поправка на направление, %  | -18,43   | -22,39   | -18,43  | -18,36   |                              |
| Скорректированная удельная<br>стоимость, руб./кв.м                                | 653  | 577  | 687   | 1 015  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - удаление от МКАД, км. | 0,7550   | 0,7454   | 0,7703  | 0,8755   | 0,8465                       |
| Поправка на месторасположение, %  | 12,12  | 13,56  | 9,89  | -3,31  |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 732  | 655  | 755   | 981  |                              |
| Поправка на торг, %   | -10,7  | -10,7  | -10,7   | -10,7  |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 654  | 585  | 674   | 876  |                              |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где<br>X - площадь, га           | 0,880  | 0,842  | 0,897   | 1,061  | 0,952                        |
|   |  |  |   |  | страница 127                 |

| Характеристики   | Объект-аналог<br>№ 1  | Объект-аналог<br>№ 2 | Объект-аналог<br>№ 3 | Объект-аналог<br>№ 4 | Оцениваемый<br>участок |  |  |
|--|---|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|--|--|
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент | 1,082   | 1,131                | 1,061                | 0,897                |                        |  |  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м          | 708   | 662                  | 715                  | 786                  |                        |  |  |
| Количество корректировок                                 | 3   | 3                    | 3                    | 3                    |                        |  |  |
| Весовой коэффициент                                      | 0,2500  | 0,2500               | 0,2500               | 0,2500               |                        |  |  |
|  | •   | •                    | оцениваемого зе      | •                    | 720                    |  |  |
|  | без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно |                      |                      |                      |                        |  |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 79. Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98

| т иотот удольной  | Объект-аналог  |                                      |                                      |                                      | Объект-аналог   |                                 |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| Характеристики  | <b>№</b> 1   | № 2                                  | № 3                                  | Nº 4                                 | № 5   | 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<br>земельного участка руб./кв. м                               | 3 190  | 3 472                                | 3 333                                | 3 391                                | 3 000   |                                 |
| Месторасположение   | Московская<br>область,<br>Мытищинский<br>район, рядом с<br>Челобитьево | Новая Москва,<br>рядом с<br>Солнцево | Новая Москва,<br>рядом с<br>Солнцево | проезд №497                          | Московская<br>область,<br>Химкинский<br>район, рядом с<br>д.Кириловка | D                               |
| Направление   | Северо-Восток<br>(Осташковское<br>ш.)                                  | Юго-Запад<br>(Киевское ш.)           | Юго-Запад<br>(Киевское ш.)           | Северо-Восток<br>(Ярославское<br>ш.) | Север<br>(Ленинградское<br>ш.)  | Восточное<br>(Щёлковское<br>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<br>Y=1,0284*X <sup>-0,1</sup> , где<br>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 автомагистрали  | нет  | нет                                  | нет                                  | да                                   | нет   | нет                             |
| Поправка на расположение на 1-й линии, %  | 0,00   | 0,00                                 | 0,00                                 | -9,00                                | 0,00  |                                 |
| Скорректированная удельная<br>стоимость, руб./кв.м                                | 2 736  | 3 277                                | 3 146                                | 2 985                                | 3 141   |                                 |
| Поправка на торг, %   | -4,0   | -4,0                                 | -4,0                                 | -4,0                                 | -4,0  |                                 |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 2 627  | 3 146                                | 3 020                                | 2 802                                | 3 015   |                                 |
| Значение функции<br>Y=1,2121*X <sup>-0,1</sup> , где                              | 1,009  | 1,122                                | 1,086                                | 1,015                                | 1,055   | 1,207                           |
| X - площадь, га   |  |                                      |                                      |                                      |   |                                 |
| Поправка на размер<br>земельного участка,<br>коэффициент                          | 1,196  | 1,076                                | 1,111                                | 1,189                                | 1,144   |                                 |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                   | 3 142  | 3 385                                | 3 355                                | 3 332                                | 3 449   |                                 |
| Количество корректировок  | 3  | 3                                    | 3                                    | 4                                    | 3   |                                 |
| Весовой коэффициент   | 0,2105   | 0,2105                               | 0,2105                               | 0,1579                               | 0,2105  |                                 |
|   |  |                                      |                                      | ниваемого земе                       |   | 3 330                           |
| POS MIGES OEDOWONONOM (OLDS MINON ME) DISC MA ON ON OLD ON O                      |  |                                      |                                      |                                      |   |                                 |

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.

без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно

Таблица 81.

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. 80.

Таблица 80. ния коэффициентов изменения удельной цены земельных участков

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

|   |   | •                 |                    |                     |
|---|---|-------------------|--------------------|---------------------|
| Группа  | Характеристика формы и рельефа участка  | нижняя<br>граница | верхняя<br>граница | Среднее<br>значение |
| Менее пригодные<br>для строительства и<br>использования по<br>назначению в<br>данной<br>территориальной<br>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 | 0,68              | 0,91               | 0,80                |

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

В соответствии с данными табл. 80, наличие охранных зон можно отнести к «другим существенным недостаткам (п.6)», в результате чего оцениваемые земельные участки, попадающие полностью или частично в охранные зоны, становятся менее пригодными для использования. Оценщик экспертно устанавливал размер корректирующего коэффициента по верхней границе (0,91) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,80) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,68) для участков, по которым имеющиеся обременения могут существенно повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде договоров аренды приведено в табл.81.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде договоров аренды

**Удельная** Скорректистоимость Итоговая Коррекрованная без учёта стоимость Удалетировка удельная Обременения, кроме Ппошадь без учёта обремение от на стоимость с Кадастровый № договора аренды нений в участка, обременений МКАД, п/п наличие учётом (охранные зоны) виде кв. м в виде км. охранных обременений в охранных договоров **30H** виде охранных аренды 30H. зон, руб./кв.м. руб./кв.м. охранные зоны электро-1 50:15:0000000:96 10 664 67 747 44 984 000 730 0.91 сетей 2 50:15:0000000:190 15 570 1,00 570 352 173 200 739 000 нет 160 005 охранные зоны электро- и 3 50:15:0000000:151032 80 643 000 12 630 0.80 504 газовых сетей +/- 140 охранные зоны электро-4 50:15:0000000:88 1.5 820 0.80 656 186 689 122 468 000 сетей 5 50:15:0040406:3 8 680 1,00 680 162 800 110 704 000 нет 407 014 6 50:15:0071201:33 17 560 560 227 928 000 нет 1.00 +/- 447 Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория 7 50:15:0000000:95 8 780 0.68 530 42 528 22 540 000 федерального значения национальный парк «Лосиный остров Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория 8 50:15:0000000:97 456 181 096 82 580 000 670 0,68 федерального значения национальный парк «Лосиный остров 0,68 9 50:15:0000000:99 Особо охраняемая 7 720 490 111 498 54 634 000 страница 129

| <b>№</b><br>п/п | Кадастровый №    | Обременения, кроме<br>договора аренды<br>(охранные зоны)   | Удале-<br>ние от<br>МКАД,<br>км. | Удельная<br>стоимость<br>без учёта<br>обреме-<br>нений в<br>виде<br>охранных<br>зон,<br>руб./кв.м. |      | Скорректи-<br>рованная<br>удельная<br>стоимость с<br>учётом<br>обременений в<br>виде охранных<br>зон, руб./кв.м. | кв. м  | Итоговая<br>стоимость<br>без учёта<br>обременений<br>в виде<br>договоров<br>аренды |
|-----------------|------------------|--|----------------------------------|--|------|--|--------|--|
| 10              | 50:15:0000000:98 | природная территория федерального значения — национальный парк «Лосиный остров Особо охраняемая природная территория федерального значения — национальный парк «Лосиный остров | 0,5                              | 3 330  | 0,68 | 2 264  | 10 403 | 23 552 000   |

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:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i$$
 (1)

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

 $CF_{i}$  - поток дохода і-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:

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

$$PV = \frac{I}{R} \,, \tag{3}$$

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.82).

Определение длительности периода прогнозирования

Таблица 82.

| Кадастровый №        | Обреме<br>-нения | № дого-вора   | Начало<br>действия<br>договора<br>аренды | Окончание<br>действия<br>договора<br>аренды | Остав-<br>шийся<br>срок<br>аренды,<br>мес. |
|----------------------|------------------|---|--|---|--|
| 50:15:0000000:190    | аренда           | Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 | 01.08.2015                               | 31.07.2045                                  | 283  |
| 50:15:0000000:151032 | аренда           | Договор аренды земельных участков от 01.08.2015     | 01.08.2015                               | 31.12.2024                                  | 36   |
| 50:15:0000000:88     | аренда           | Договор № 6 от 01.03.2012                           | 01.03.2012                               | 28.02.2042                                  | 242  |
| 50:15:0040406:3      | аренда           | Договор № 3 от 01.08.2011                           | 01.08.2011                               | 31.07.2021                                  | 0  |
| 50:15:0071201:33     | аренда           | Договор аренды земельного участка от 01.08.2015 г.  | 01.08.2015                               | 31.07.2045                                  | 283  |
| 50:15:0000000:95     | аренда           | Договор № 4 от 01.03.2012                           | 01.03.2012                               | 28.02.2022                                  | 2  |
| 50:15:0000000:97     | аренда           | Договор № 4 от 01.03.2012                           | 01.03.2012                               | 28.02.2022                                  | 2  |
| 50:15:0000000:99     | аренда           | Договор № 5 от 01.03.2012                           | 01.03.2012                               | 28.02.2022                                  | 2  |
| 50:15:0000000:98     | аренда           | б/н от 23.04.2019 г.                                | 23.04.2019                               | 23.04.2026                                  | 51   |

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

<u>Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течении периода</u> 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:

$$C_{{\scriptscriptstyle HADO2}} = \frac{0.3\% * C_{{\scriptscriptstyle KAO.}}}{12*100\%} \,,$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

 $C_{\kappa a \dot{a}}$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - http://pkk5.rosreestr.ru);

12 - количество месяцев в году.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 83.

Таблица 83.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

| Кадастровый №        | № договора  | Кадастровая<br>стоимость,<br>руб. | Ставка<br>аренды,<br>руб. мес. | Ставка<br>налога,<br>руб. мес. | Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес. |
|----------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| 50:15:0000000:96     | -   | 339 412,47                        | -                              | -                              | -  |
| 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  |
| 50:15:0000000:151032 | 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.81.

### 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:

$$R_{{\scriptscriptstyle Kanum}} = R_f + \Pi_{{\scriptscriptstyle puck\;uhb.}} + \Pi_{{\scriptscriptstyle \piukb}} + \Pi_{{\scriptscriptstyle uhb.mehed.}}$$
 ,

где:

 $R_f$  – безрисковая ставка;

 $\Pi_{_{\it DUCK~UHB.}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

 $\Pi_{mus}$  - поправка на низкую ликвидность;

 $\Pi_{\mathit{uns.mened.}}$  - 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

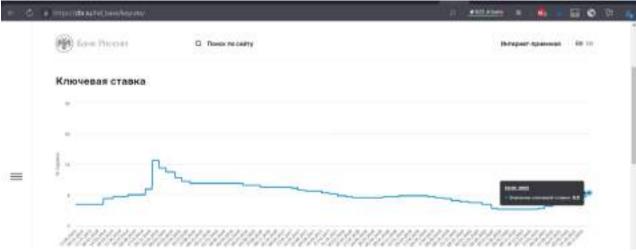
ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

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/kevrate/

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

$$R_f = \frac{1 + R_{\Gamma KO - O\Phi^3} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

 $R_{\scriptscriptstyle f}$  - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

 $R_{\it \Gamma KO-O\Phi 3}$  - 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.84).

Таблица 84. Данные о годовой инфляции в России на период с 2020 г. по 2024 г. (прогноз)

| 110 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 |                      |
|---|----------------------|
| Год                                     | Значение инфляции, % |
| 2022                                    | 7,8                  |
| 2023                                    | 6                    |
| 2024                                    | 5,5                  |
| 2025                                    | 5                    |
| 2026                                    | 5                    |
| Среднее значение выборки                | 5,86                 |

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 2022 г. по 2026 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит:  $R_f = (1 + 8.5 / 100) / (1 + 5.86 / 100) - 1 = 0.0249$ , что соответствует 2,49%

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. 85.

Таблица 85.

| Факторы риска, вли   | яющие на объект    | неді | вижи | мост | 1 |   |   |   |       |       |    |   |
|--|--------------------|------|------|------|---|---|---|---|-------|-------|----|---|
| Вид и наименование риска   | Категория риска    | 1    | 2    | 3    | 4 | 5 | 6 | 7 | 8     | 9     | 10 | l |
| Cu   | стематический риск | (    |      |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
| Ухудшение общей экономической ситуации   | динамичный         |      | 1    |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
| Увеличение числа конкурирующих объектов  | динамичный         | 1    |      |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
| Изменение федерального или местного<br>законодательства  | динамичный         | 1    |      |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
| Hec  | истематический рис | к    |      |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные<br>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,   | динамичный         | 1    |      |      |   |   |   |   |       |       |    |   |
|  |                    |      |      |      |   |   |   | C | грані | ица 1 | 35 |   |

| Вид и наименование риска   | Категория риска | 1  | 2 | 3 | 4 | 5   | 6  | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|----|---|---|---|-----|----|---|---|---|----|
| жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом  |                 |    |   |   |   |     |    |   |   |   |    |
| Несоответствие документов государственного<br>земельного кадастра правоустанавливающим<br>документам, определяющим действительные права<br>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  |                 |    |   |   |   | 1   | 5  |   |   |   |    |
| Количество факторов  |                 |    |   |   |   | 14  | 4  |   |   |   |    |
| Средневзвешенное значение балла  |                 |    |   |   |   | 1,0 | )7 |   |   |   |    |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%)  |                 |    |   |   |   | 1,0 | )7 |   |   |   |    |

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:

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

где:

 $\Pi$  – 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 2 до 31 мес. и составляет в среднем 14 мес.:



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda

В расчетах использовано минимальное значение срока экспозиции 2 мес. для участков без недостатков (к недостаткам была отнесена неправильная форма и/или наличие обременений), для остальных участков использовано среднее значение срока экспозиции в размере 14 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:

$$\Pi_{\text{\tiny MKB.}} = (\frac{r_{\text{\tiny MKB.}}/100}{1 - r_{\text{\tiny MKB.}}/100}) * 100$$
 ,

где:

 $r_{_{\mathit{ЛИК}B.}}$  - премия за низкую ликвидность.

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл.86.

Таблица 86.

| Кадастровый<br>нгомер | Rб -<br>безрисковая<br>ставка, % | L- период<br>экспозиции<br>(в месяцах) | Q- общее<br>количество<br>месяцев в году | П – премия за<br>низкую<br>ликвидность, % | Поправка на низкую<br>ликвидность, % |
|-----------------------|----------------------------------|--|--|---|--------------------------------------|
| 50:15:0000000:187     | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:190     | 2,49                             | 14                                     | 12                                       | 1,07                                      | 3,00                                 |
| 50:15:0000000:198     | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:188     | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:151032  | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:88      | 2,49                             | 14                                     | 12                                       | 1,07                                      | 3,00                                 |
| 50:15:0040406:3       | 2,49                             | 14                                     | 12                                       | 1,07                                      | 3,00                                 |
| 50:15:0071201:33      | 2,49                             | 14                                     | 12                                       | 1,07                                      | 3,00                                 |
| 50:15:0000000:95      | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:97      | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |
| 50:15:0000000:99      | 2,49                             | 14                                     | 12                                       | 1,07                                      | 3,00                                 |
| 50:15:0000000:98      | 2,49                             | 2                                      | 12                                       | 1,07                                      | 0,42                                 |

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 в зависимости от характеристик оцениваемых земельных участков и наличия у них охранных зон.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 87.

Таблица 87. Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

|                      | . •                              |  |  |  | ,                               |
|----------------------|----------------------------------|--|--|--|---------------------------------|
| Кадастровый номер    | Rб -<br>безрисковая<br>ставка, % | Премия за риск<br>инвестирования в<br>объекты<br>недвижимости, % | Поправка на<br>низкую<br>ликвидность,<br>% | Премия за<br>инвестиционный<br>менеджмент, % | Ставка<br>дисконтирования,<br>% |
| 50:15:0000000:190    | 2,49                             | 1,07   | 0,42                                       | 2,0  | 5,98                            |
| 50:15:0000000:151032 | 2,49                             | 1,07   | 3,00                                       | 4,0  | 10,56                           |
| 50:15:0000000:88     | 2,49                             | 1,07   | 0,42                                       | 3,0  | 6,98                            |
| 50:15:0040406:3      | 2,49                             | 1,07   | 0,42                                       | 2,0  | 5,98                            |
| 50:15:0071201:33     | 2,49                             | 1,07   | 0,42                                       | 2,5  | 6,48                            |
| 50:15:0000000:95     | 2,49                             | 1,07   | 3,00                                       | 3,0  | 9,56                            |
| 50:15:0000000:97     | 2,49                             | 1,07   | 3,00                                       | 3,0  | 9,56                            |
| 50:15:0000000:99     | 2,49                             | 1,07   | 3,00                                       | 3,0  | 9,56                            |
| 50:15:0000000:98     | 2,49                             | 1,07   | 0,42                                       | 1,0  | 4,98                            |

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  $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$  может быть операционных расходов, а сумма дисконтных множителей

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

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C_{3y}}{(1 + r)^{T}},$$

где:

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

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

 $C_{\it 3V}$  - 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:

$$D = \frac{1}{\left(1+r\right)^T} \,,$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

 $T\,$  - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 88:

Таблица 88. Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

| Кадастровый №        | Рыночная<br>стоимость,<br>руб. без<br>обреме-<br>нений | Ежеме-<br>сячный<br>чистый<br>опера-<br>ционный<br>доход,<br>руб. мес | Остав-<br>шийся<br>срок<br>арен-<br>ды,<br>мес. | Ставка<br>дис-<br>конта, %<br>годо-<br>вых | Ставка<br>дис-<br>конта,<br>% мес. | Капитали-<br>зирован-<br>ный<br>доход,<br>руб. | Дисконт-<br>ный<br>множи-<br>тель для<br>продажи<br>после<br>окон-<br>чания<br>аренды | Стоимость<br>продажи<br>после<br>окончания<br>аренды,<br>руб. | Стоимость,<br>руб. с<br>действую-<br>щим обре-<br>менением<br>с учетом<br>округлений |
|----------------------|--|---|---|--|------------------------------------|--|---|---|--|
| 50:15:0000000:190    | 44 984 000   | 1 256   | 283   | 5,98                                       | 0,485                              | 193 113  | 0,2543  | 51 047 928  | 51 200 000   |
| 50:15:0000000:151032 | 200 739 000  | -45 623   | 36  | 10,56                                      | 0,840                              | -1 412 269                                     | 0,7400  | 59 675 820  | 58 300 000   |
| 50:15:0000000:88     | 80 643 000   | 10 943  | 242   | 6,98                                       | 0,564                              | 1 442 783                                      | 0,2564  | 31 400 795  | 32 800 000   |
| 50:15:0040406:3      | 122 468 000  | 9 823   | 0   | 5,98                                       | 0,485                              | 0  | 1,0000  | 110 704 000   | 110 700 000  |
| 50:15:0071201:33     | 110 704 000  | 1 509   | 283   | 6,48                                       | 0,525                              | 222 121  | 0,2272  | 51 785 242  | 52 000 000   |
| 50:15:0000000:95     | 227 928 000  | 2 554   | 2   | 9,56                                       | 0,764                              | 5 050  | 0,9849  | 22 199 646  | 22 200 000   |
| 50:15:0000000:97     | 22 540 000   | 10 913  | 2   | 9,56                                       | 0,764                              | 21 578   | 0,9849  | 81 333 042  | 81 400 000   |
| 50:15:0000000:99     | 82 580 000   | 6 698   | 2   | 9,56                                       | 0,764                              | 13 244   | 0,9849  | 53 809 027  | 53 800 000   |
| 50:15:0000000:98     | 54 634 000   | 0   | 51  | 4,98                                       | 0,406                              | 0  | 0,8133  | 19 154 842  | 19 200 000   |

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:

526 584 000 (Пятьсот двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

#### в том числе:

| <b>№</b><br>п/п | Кадастровый<br>(условный) номер | Общая площадь,<br>кв. м | Итоговая стоимость,<br>руб. |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1               | 50:15:0000000:96                | 67 747,0                | 44 984 000                  |
| 2               | 50:15:0000000:190               | 352 173,0               | 51 200 000                  |
| 3               | 50:15:0000000:151032            | 160 005 +/- 140         | 58 300 000                  |
| 4               | 50:15:0000000:88                | 186 689,0               | 32 800 000                  |
| 5               | 50:15:0040406:3                 | 162 800                 | 110 700 000                 |
| 6               | 50:15:0071201:33                | 407 014 +/- 447         | 52 000 000                  |
| 7               | 50:15:0000000:95                | 42 528,0                | 22 200 000                  |
| 8               | 50:15:0000000:97                | 181 096,0               | 81 400 000                  |
| 9               | 50:15:0000000:99                | 111 498,0               | 53 800 000                  |
| 10              | 50:15:0000000:98                | 10 403,0                | 19 200 000                  |

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:

526 584 000 (Пятьсот двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

#### в том числе:

| <b>№</b><br>п/п | Кадастровый<br>(условный) номер | Общая площадь,<br>кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1               | 50:15:0000000:96                | 67 747,0                | 44 984 000               |
| 2               | 50:15:0000000:190               | 352 173,0               | 51 200 000               |
| 3               | 50:15:0000000:151032            | 160 005 +/- 140         | 58 300 000               |
| 4               | 50:15:0000000:88                | 186 689,0               | 32 800 000               |
| 5               | 50:15:0040406:3                 | 162 800                 | 110 700 000              |
| 6               | 50:15:0071201:33                | 407 014 +/- 447         | 52 000 000               |
| 7               | 50:15:0000000:95                | 42 528,0                | 22 200 000               |
| 8               | 50:15:0000000:97                | 181 096,0               | 81 400 000               |
| 9               | 50:15:0000000:99                | 111 498,0               | 53 800 000               |
| 10              | 50:15:0000000:98                | 10 403,0                | 19 200 000               |

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

Генеральный директор



В.М. Булавка

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 №29, 2021г.). Под редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, ноябрь 2021 г.

## 3. Методическая литература

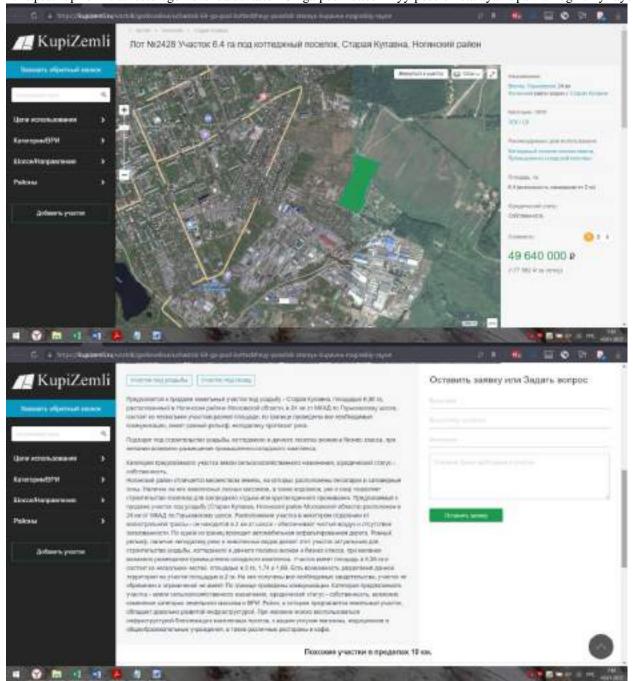
- 1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: ПИТЕР, 2001. 336 с.
- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебнометодическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка 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.

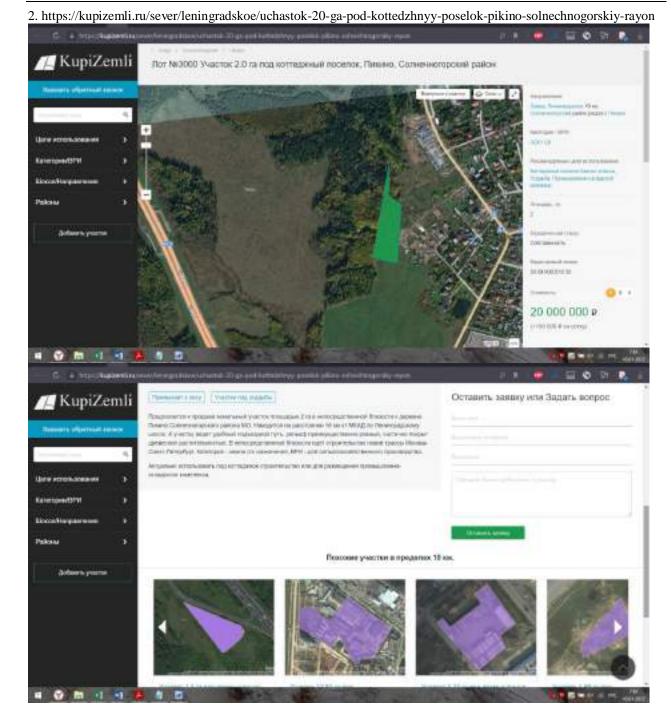
| -000 | "Центр оценки инвестиций" |
|------|---------------------------|
| 999  | Tomp odomai importingiii  |

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

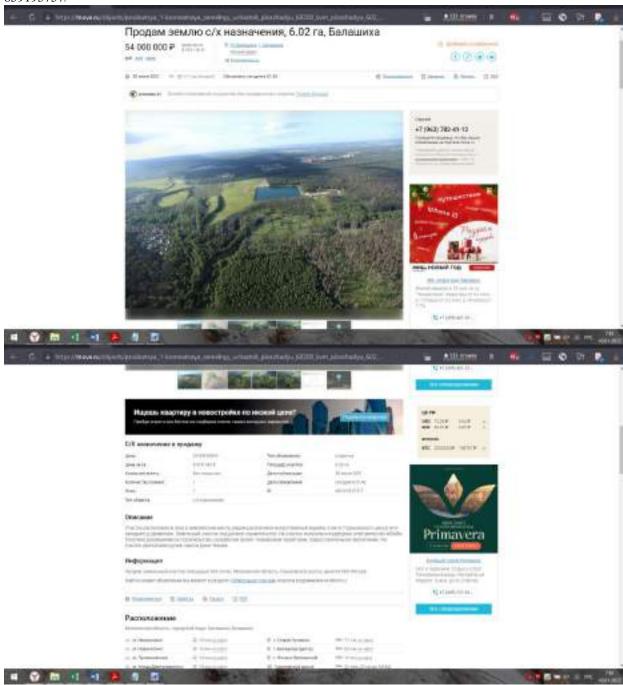
# Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:

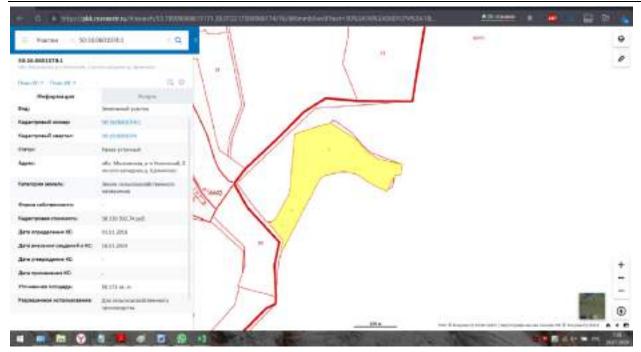
1. https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon



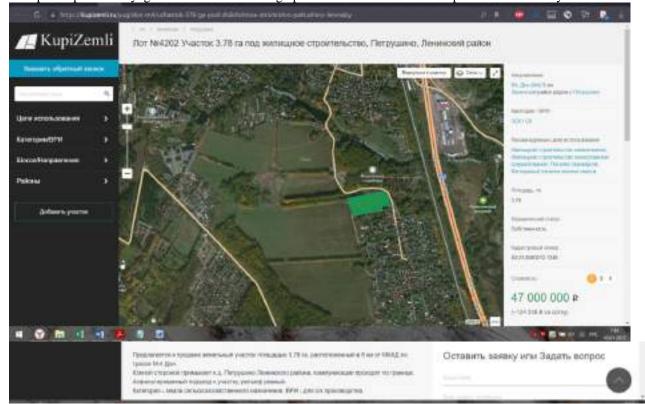


 $3. \ https://move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_zemelnyy\_uchastok\_ploschadyu\_60200\_kvm\_ploschadyu\_602\_sotok\_moskovskaya\_bogorodskiy\_go\_6859195757/$ 

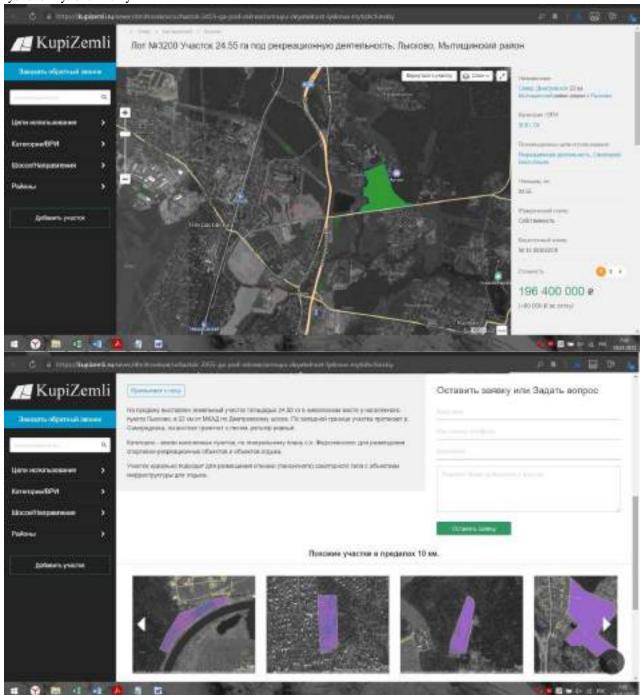




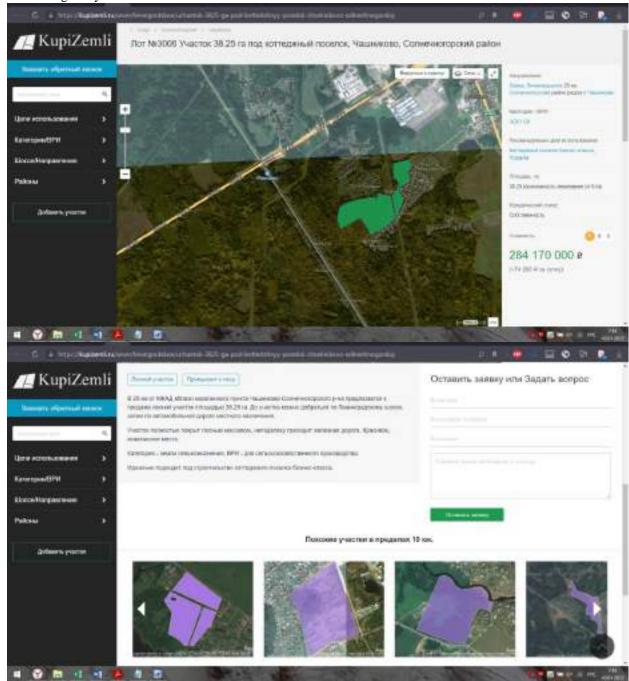
4. https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-378-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-petrushino-leninskiy

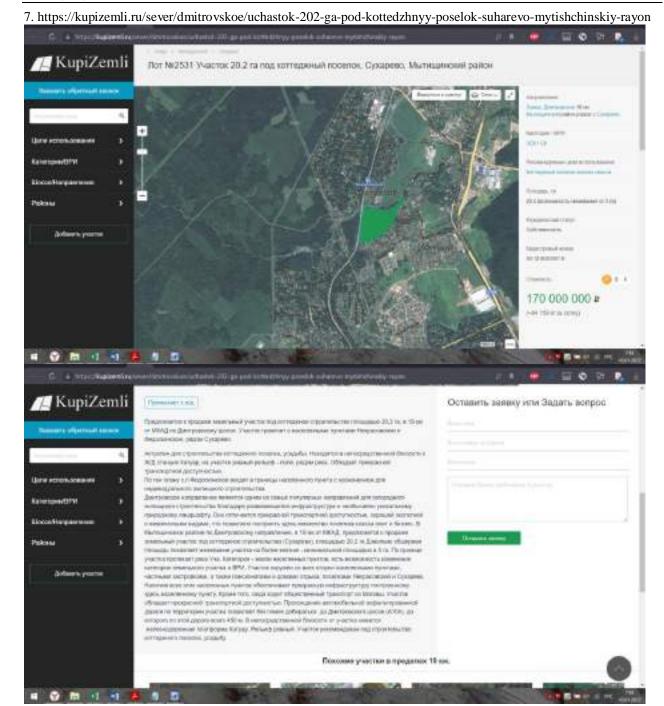


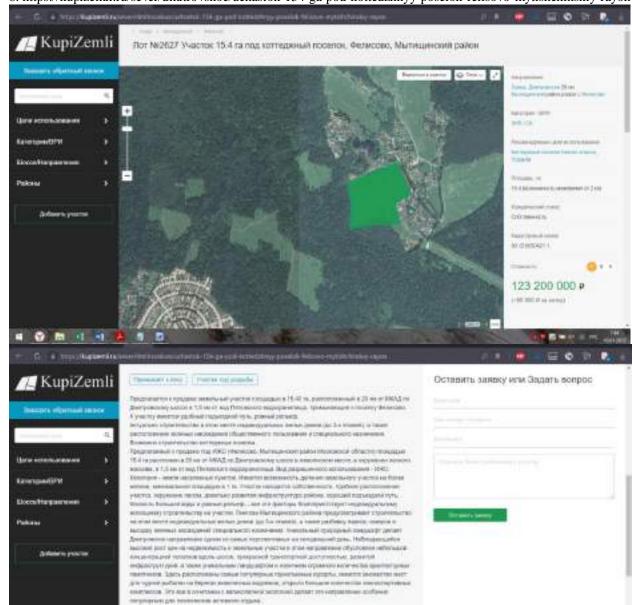
 $5. \ https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-2455-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-lyskovo-mytishchinskiy$ 



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

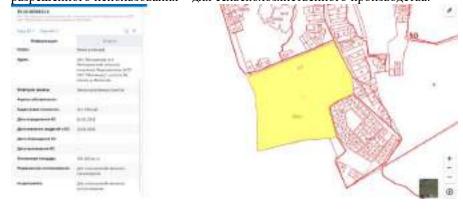


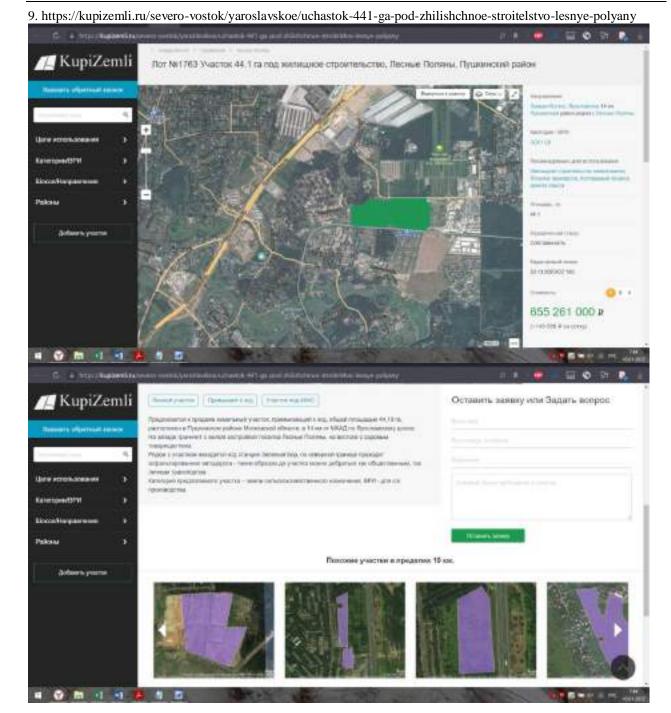


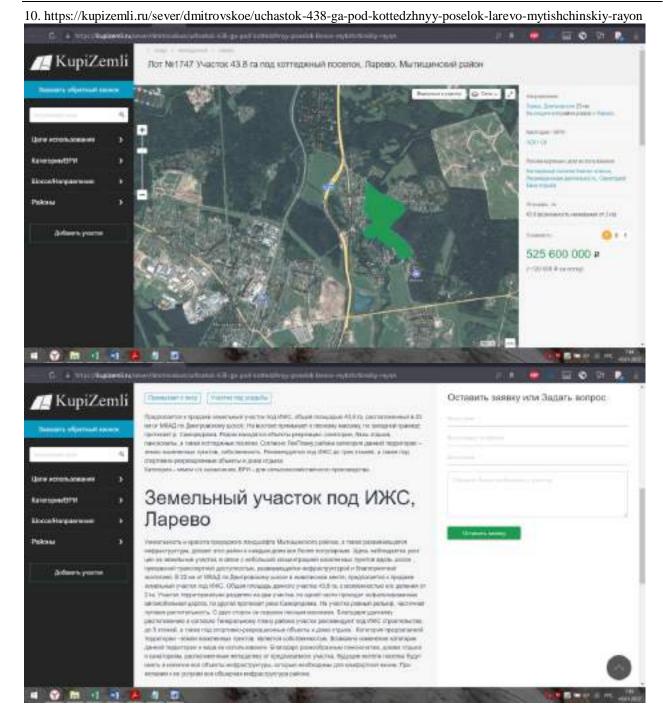


8. https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-154-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-felisovo-mytishchinskiy-rayon

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

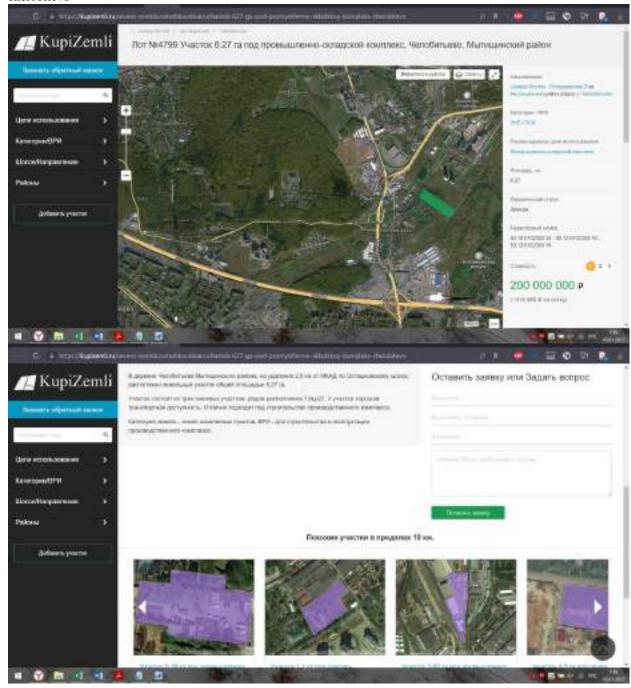




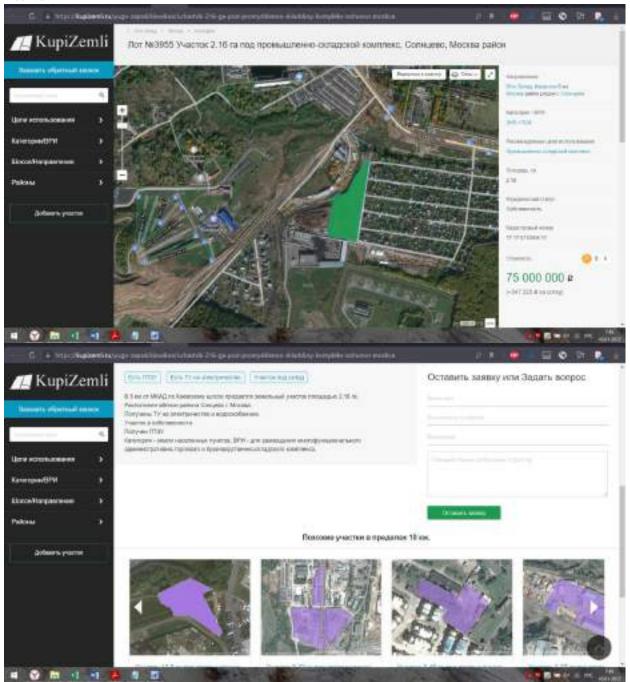


# Аналоги участков с производственно-складским назначением:

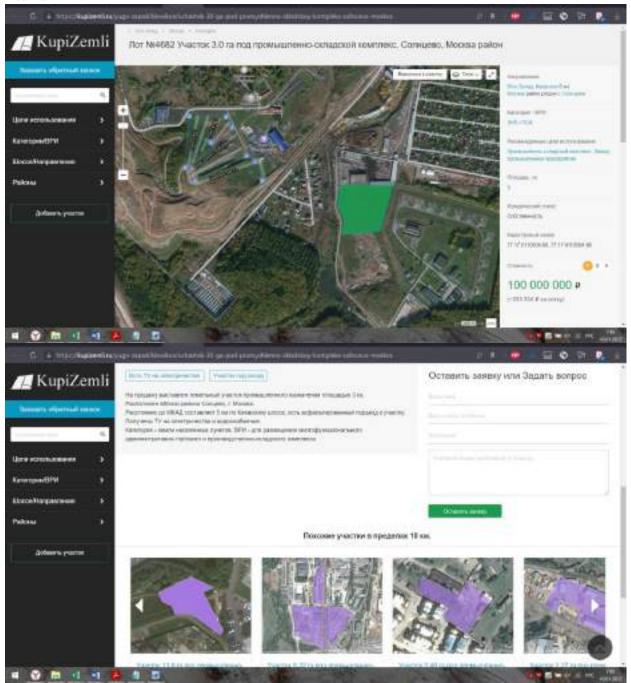
11. https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-627-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-chelobitevo



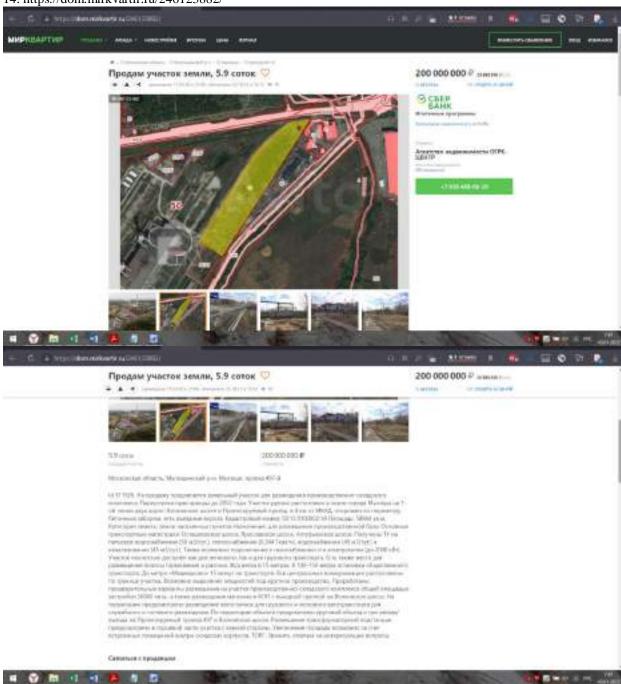
 $12.\ https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solnce vomoskva$ 



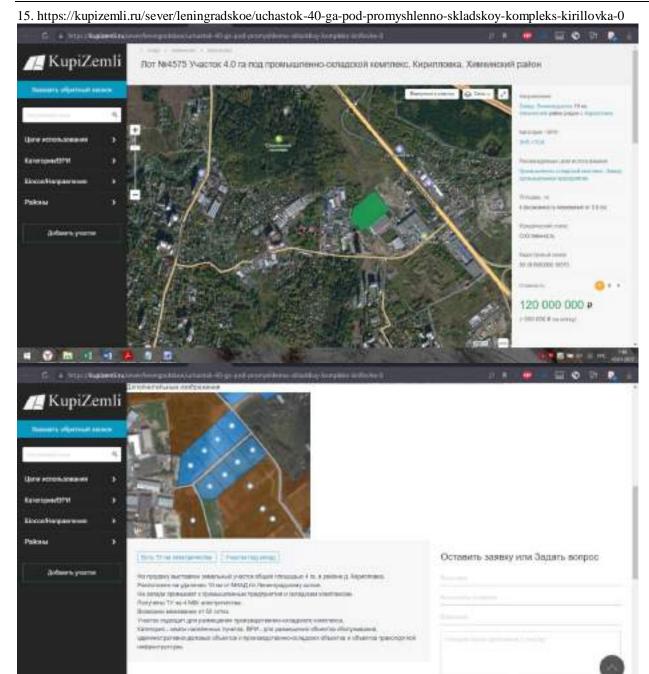
13. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskya



14. https://dom.mirkvartir.ru/246123882/



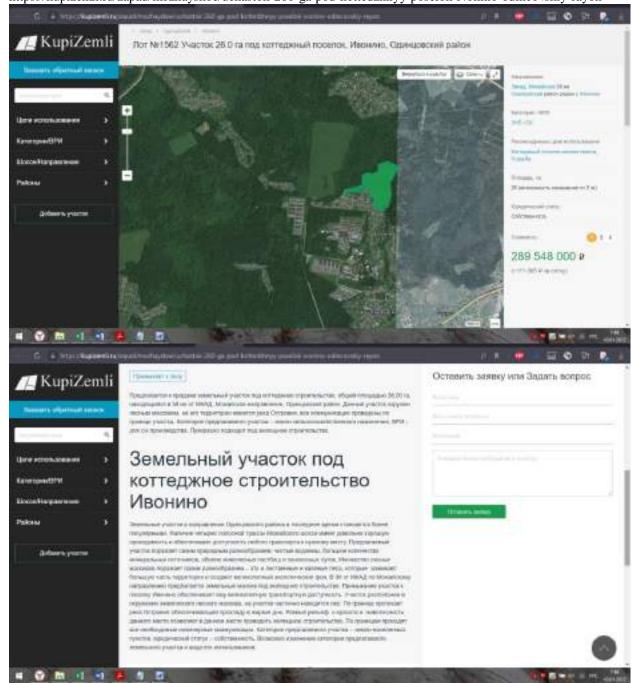
Примечание: В тексте ошибочно указана площадь 5,9 сот. Реальная площадь участка 589,8 сот.

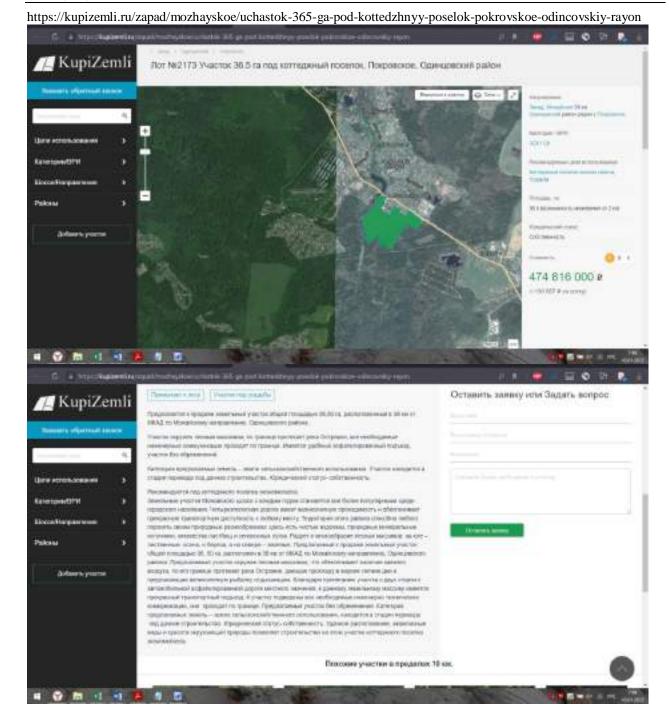


# Аналоги для метода попарного сравнения продаж:

Пара №1:

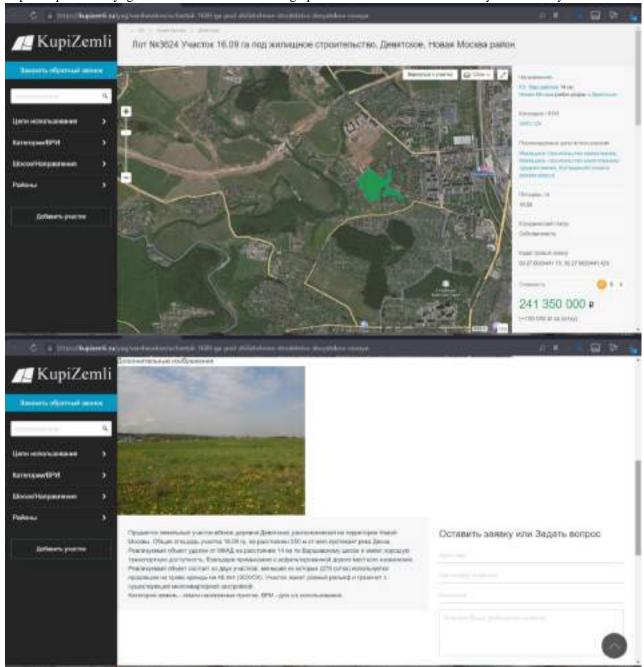
https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon

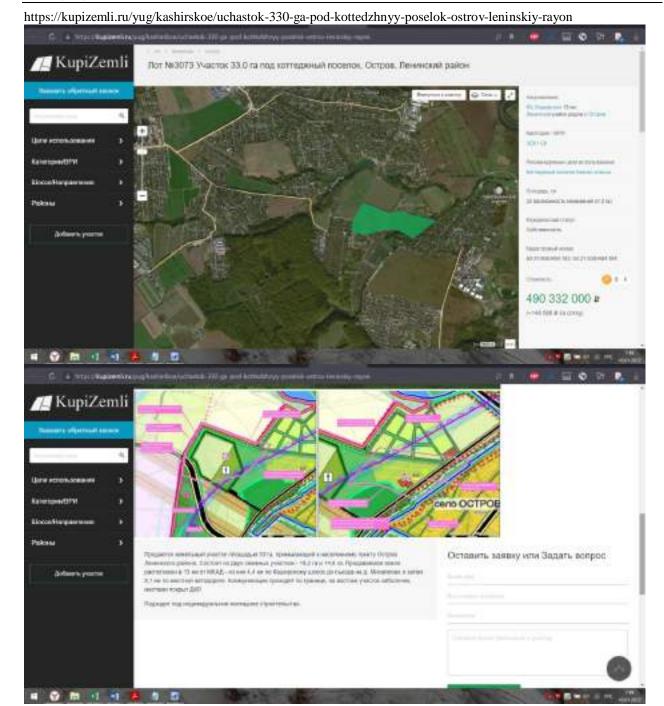




Пара №2:

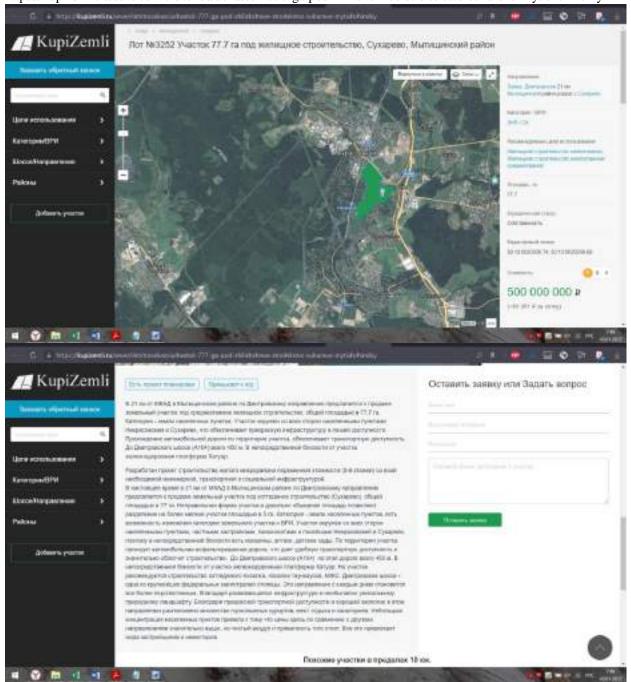
https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya

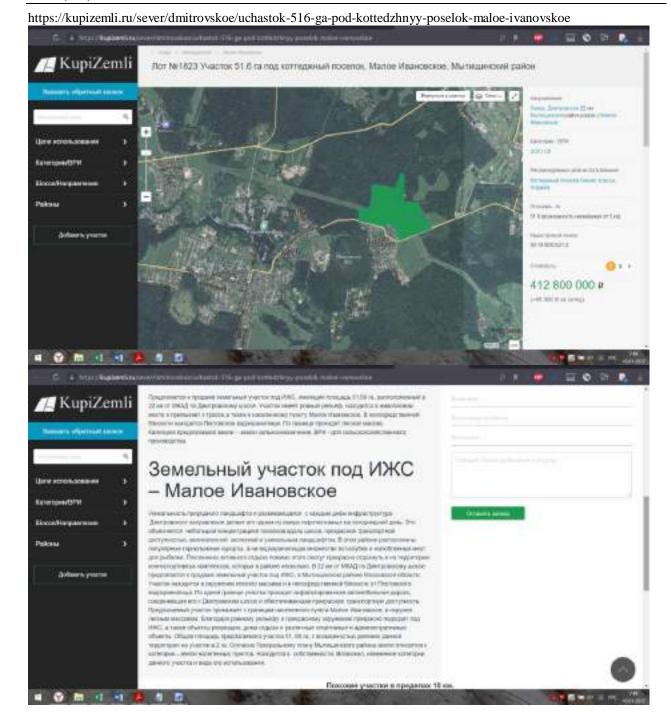




Пара №3:

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy





| tel. +7(495) 229-49-71 | ООО "Центр оценки инвестиций"       |
|------------------------|-------------------------------------|
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        | ПРИЛОЖЕНИЕ 2                        |
| ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (О | БЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |
|                        |                                     |

# OUSC SERVE

Надажно из Единето восударствивного респульменности об объект вединиваности
Сосимия в дорожнувативная объект вединиваности
На отраживаю запроса от 14.07.1018 г., воступиванно на дассмотрение 25.07.1018 г., сосящения упроса от 24.07.1018 г., в оступивания подраждения объект в дассмотрение 25.07.1018 г., сосящения подраждения объект в дассмотрение 25.07.1018 г., сосящения подраждения подр

| Іспельный участик          |                        |                         |                           |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| November 1                 | (1)                    | Charles edging electric | 50.0                      |
| Bact No Paracos 1          | Волги листо учерела 1: | Bours passesse:         | Digital parties assessed: |
| 25/87/2020 76: 59/2020/039 | 791438                 |                         |                           |
| Entactpoints possip        |                        | 50:15:0000000:06        |                           |

| Номер издантревого выртами  | 58 (5.900000)                            |  |
|---|--|--|
| Дита кумпънния малистрикого вликую  | 11.05.2001                               |  |
| Равов і реклюсявнай государстнявнай учетнагії вомер:  | ражение опрусствуют                      |  |
| Appen   | Монновнико облисть. Бинискихинский рийон |  |
| Hermous:  | 67747 H- 51se. tr                        |  |
| Караприяв стивиесть, руб.   | 1394(147                                 |  |
| Кадентровые вомора розболениемию в дредерях земенаного<br>учества объектов недоврживаета:         | 16:14-900689-129200                      |  |
| Каритроные вохорь объявля віджанамости, ні вотпрыт<br>«Аритория абыки віджанамости                | 59:15:900649-31                          |  |
| Карилуовыя вимеря обранинавых «Выстов недосновнестя:  | пиями облутствуют                        |  |
| Свединию о водолжения объекто недакциваются в оказав<br>предправития как выучаетвенного компликог |  |  |

| Гесударств павой регостратор | 8      | OTHE BITTE       |
|------------------------------|--------|------------------|
| валие навывания эконости     | 110190 | типоволь, фанкал |

MIL

Poces I

# Выписка из Кливого государствинного реастра подключности об объекта выдаживности

|                            | Свединих е херектер         | REAL PROPERTY AND PERSONS ASSESSED. | irin .                     |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Jenement System            |                             |                                     |                            |
| //                         | - Tea                       | CLUS PARLETONIC                     |                            |
| Tace 26 Paramon L          | Receipt and the prospers 1: | FIGURE PROPERTY.                    | Dictor opertua soluticata: |
| 25/81/2026 76: 59/2020/331 | 791435                      | III and the second                  | 30                         |
| Кальстроный винер          |                             | 59:15:9900000:74                    |                            |

| Karanopini sasesta  | Seate assessment revisions  |
|---|---|
| Веды разроправата положения:  | Для оспьевохоляйственного производства                                |
| Съсдения о видастровом инженеро:  | Ministent Associates Cuprisines Nel 037735021736, 000 "Samuel agrees" |
| Съодиния о лисат, водини объектах и об якых прериджых<br>объектах, расколоживаем в предилах земельного участва.   | DREAM CO-COURS NO   |
| Свединия о гом, что неменяльной участик изиностью или<br>честично ресположения в границии повы с особываю устаниваю<br>или объемном территории или горритории объемно<br>вудетурового инстиции.                                   | Queries successors  |
| Своришно о год, что завышавай учистее расволожия в<br>греввия осебой экснимической эква, перратерий<br>еверошнование комально-экснимаческого развитик, тавы<br>перратериального развитая в Российской Федерация,<br>реорией эква. | дивами опсусствуют  |
| Сведиван и том, что неменьный учистка раска ложе в<br>гражица особо короженной природной годрагория,<br>скитаютьсях утидай, лекатичеть, геспедоле:  | Quantum on cyning and   |
| Съединия о регультитах крандация государствиваето<br>мънскатот видори   | данных опсутствуют  |
| Съодиния о расположения осмещеного участво в гранции<br>перритория, в изпользии которой ульерадий провец<br>мискимим территория:  | MERSON OCCURATIONS  |

|        | OTHE SIPH            |
|--------|----------------------|
| EXPERS | иноприятия, фалостия |
|        | 16,0000              |

MJI.

Poces I

### Вышнена из Каните посударствинного учестую неавходинестю об область ведыкальности Специана и периосправатилися области ведыкальности

| Described States           |                             |                      |                            |  |  |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|--|--|
|                            |                             | COLUMN TRANSPORT     |                            |  |  |
| Jaco Se Percusa L          | Figure and the products (L) | BORTY PROBREMS       | Dictory courses southered: |  |  |
| 25/81/2028 76: 59/2028/939 | 791435                      | Daniel Communication | 39                         |  |  |
| Кадастроннай винор         |                             | 59:15:9900000:94     |                            |  |  |

| Условный помер эмень вын учлении  | Qualities on an horizont   | - 13 |
|---|--|------|
| Объективно о принятия вета и (или) тислючения договора,<br>придусникующимости предоставляем и основностивно о<br>замежение законостительствия исполнятильного органия<br>состударственной власти или органия инстительной<br>состударственной объектического и государственной или<br>мужидальнымий собы и инстительного или сучества рам<br>стратутельства изменение дами сопринамого использования<br>вой пенения с дома вомаюрческого использования. | DER RELATE CONTYNICTED NOT   |      |
| Общения о том, что отвещений учистик или земетники<br>учестки образовани на основании решения об изыказа<br>ометноого учества и (изи) рестилизоването на нем объекта<br>неделиванности для текураротиниямих или муниципальных<br>отраже.  | INTERNAL CONTROL TO  |      |
| Съодиния о сем, что земеналний участие образиван из земена<br>или этмпъвото участва, государствення собственность на<br>изторые не разгражичени:  | partner of cycological   |      |
| Сверения о ваштия энеклалите напра о вистевозналива<br>гранка темералиску учествои:   | Designation on a property states and a prope |      |
| Стогук заявия об объекто подраженности:   | Съедилия об объектя веденявления канно ититу с "вогующени"   |      |
| Ocalise oracise   | Сведские втобозданые для эконяванирокрази 3.1 откуптиуют.  |      |
| Посредник выпоска   | Максоснова Мария Алиссиодники  | - 3  |

| Госудорственный регисуратор   |        | 01303 01346        |
|-------------------------------|--------|--------------------|
| Modern Commencement (Comments | FERRIS | PERSONAL PARAMETER |

MIL

# Пывиска из Единито государствинного учестую подключиести об объекти вединивамости Съорения в эпретитураривниваюх куляни.

Pennen I

| dee    | MATERIAL PROPERTY.   | 4 yearne  |  | ***************************************  |   |
|--------|--|---|--|--|---|
| _      |  |   | 3000000  | AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF |   |
| _      | et.76  | Facus I   | The state of the s | Всего у исменяе:   | Dispres America additional:   |
| , mini | witness to the last  | <ul> <li>No. 88/28/28/30</li> </ul>                   | OCATEGO:   |  |   |
| log    | джерен   | alt washing   |  | 59:15:9900689:94   |   |
| L      | Hymno  | бидения (прист  | (vigorem):   | TOWN INCOME.   | ий инистиционной фокцияси в высок<br>инисказый" окцупрацияли Общества с опривочна<br>пью Украсивиция вонявания "Разира Эксет  |
| 2      | Bus. no  | one a just a respons                                  | стиникой регистрован прове   | 1.1 December cofero  | ванность, № 50:15 8990000;96-26/015/2626-2 из   |
|        | Ограни   | чених приг и обрег                                    | канняю обывать вызваниямости:  |  |   |
|        | *  | KIL.  |  | 50-15-8000008-56, 3<br>8048349964X (Syllection)  | окления, Монивския область, т Баластин, пад М<br>Этоминай участесь контепративных семля<br>и, рекументом использования ут 147 мг. м<br>икот применения использования 37 747 мг. м |
|        | 9  | ися госудоразнави                                     | & petroryages  | 11.01.2028   |   |
| 9.     | ann?   | омир гегузирствен                                     | вий ригиспровов:   | 56:15:8000086:58-5   | 98/865/28/20-3  |
|        | <ol> <li>срес, не соторый установлено опринячание прив и обрежением<br/>объектя верхимичести:</li> </ol> |   | 4-04-13-2011 co-10-11-2025   |  |   |
|        | лицо, в вишлу вогорого установлино опри-<br>объектя ведавляваети   | 1000 установляно опривичения прав в обращения<br>1781 |  | ровной сопетствопостью Украилоскам семнями<br>самосто", ШШ: 2718784133   |   |
|        | *  | cancers recycles                                      | эмний региородии   |  | павого у ядим невян SIIII Ф видиняющинств<br>чений" из 06.12.2011   |
| 0      | Догово   | ры участия в досия                                    | он строительстве:  | в преведирова  | H.  |
| 5.     | Sursian.   | ные в судебней на                                     | ріспе прин гробовання  | DERBIG OTISSENSE   | 91  |
| 6.     | Caspan   | и сторости  | отвижник пригастрарованного драва:   | давные отпунствую  | 21  |
| 7.     |  | CONTRACTOR PORT                                       | ин об извития объеков издиживающего для<br>извишения куму  | дальне опсуменую   | и   |
| ı.     |  |   | в государизменной ретпограция без личного<br>или ото эпохимите представителя:  | -  |   |
|        | TEXA NO.   | ий о вроидшини г<br>пеция права), огра                | он в выпутня (в ступноски), во верхно ступноско,<br>ступну выпутничной ритестрации провы (пиреводы,<br>ветеною прово или обременного объека<br>проволени объекта ведакромести.   | давых откупляци  | 97  |
| là.    | 10000  | 2017/2017/2017  | WORKS CONTRACTOR   | 2010 State Of 15 Telefolis   |   |

|     | Сведувани об соуществанням государственной репостроими сцедов, пров а,<br>строими или пудна бет изобоединого и спор зашим состасни протего лики,<br>промен         |  |
|-----|--|--|
| 11. | Скедания и наиспложности государственной регостродии параджда,<br>предодинам, персиняния предо на немежный участов иг очасть,<br>сельского найственного непиголия: |  |

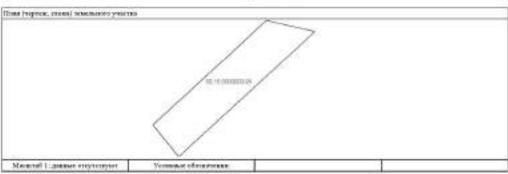
| Государствовный регистритер     |        | OTH C EITHE    |
|---------------------------------|--------|----------------|
| постин в политивание достижения | 0,3100 | постом, финали |

MIL

# Пытили во Единго посудрствинного учестую подключности об область вединивыести Описоване местинальники невой, вей в учество

Penant &





|         | OLUC ELLIE         |
|---------|--------------------|
| EXCESS. | executive descript |
|         | EXCESSES.          |

страница 167

### Вышили из Клинго посударствинного учестую подключителя об объекть выдаживанести Описоване местальностимных пенетальной учестим

Pages F.E.

| Інневальнай участва  |       |                  |  |  |
|--|-------|------------------|--|--|
|  | 189   | HARM AGRESSION   |  |  |
| Паст 76 — Разделя 3.2 — Всего пастоя разделя 3.2 — Всего узграния — Всего пастоя выпаска — |       |                  |  |  |
| 25/01/2009 76: \$5/3020/3355   | 91435 |                  |  |  |
| Каритроний измер   |       | 59:15:9900689:94 |  |  |

| CHEMINA                   | o especialistica i | этох гравиты жмет | atoro yesurrini                   |   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| Charry six o<br>Scalar No | порявие МСК        | 50. sans 2        | 100                               |   |
| Hours Empannes            |                    |                   | Описання типреплиния на местинств | Средник квадрагичным погредилегь определяем<br>посредних эдентерных голок границ некального |
| THEFT                     | X                  | Y.                |                                   | PRINTER, M  |
| 1                         | 1                  | 1                 | 4                                 | 1   |
| 1                         | 470049.43          | 3217866.73        | Закревлиное ексультурит           | #3  |
| 10                        | 479934.83          | 2218017.92        | Закреплине отсутствует            | (1)   |
| 1                         | 479643.73          | 2217592.18        | Закражание отсутствую             | 11  |
| 4                         | 178611.52          | 2217977.71        | Завревливае солутителе:           | 9.1   |
| 8                         | 479743.26          | 2217931.99        | Зифевлине екупствует              | 8.7   |
|                           | 478829.29          | 2217665.21        | Зекривлиное инсртитация           | 8.1   |
| *                         | 879998.16          | 3217755.TI        | Эверектиние операствует           | 8.3   |

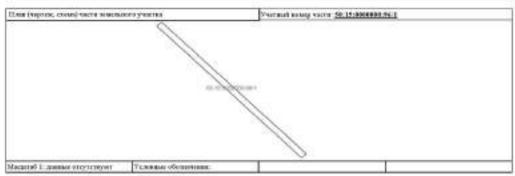
| Сосудорого евам и регвизуютор |        | QUIN: ELME      |  |
|-------------------------------|--------|-----------------|--|
| DODGE ENDERGRAND DODGE CTE.   | EX2003 | жинения, фонция |  |

MIL

### Пывиска из Кливото государствопного учестую подключителя об объекти выдаженности Съединия в тоских земесьний учестии

Penteri I

| International Statement  |       |  |  |  |
|--|-------|--|--|--|
|  | 369   | STATE REPORT OF THE PARTY OF TH |  |  |
| Паст 76 — Рикцени 4 — Посито пистия докумень 4 : Посито рикцення — Посито инсписки — |       |  |  |  |
| 25-97-2020 /6 59-2020-039  | 91435 |  |  |  |
| Окрастроний измер  |       | 59:15:9000689:54   |  |  |



| 3         | OURC HURE         |  |
|-----------|-------------------|--|
| # 6,404ch | отприять, фликсия |  |
|           | # H, PORCL        |  |

Poster I

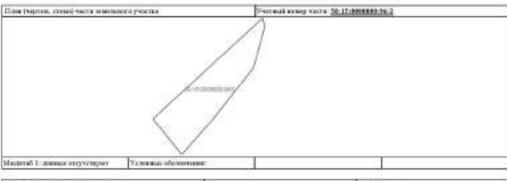
Jesummal yearer

Кадреграний визоер

# Паниска из Единито посудорствинного учества недилениести об объекта вединиваниести Сведения в тогтах земесьмого учества

There No. Francis 4. 15.07.2018 No. 99.1828-339791435 Боит рациона Scens merrin prometr<u>4</u>: Desire interes sometex:

99-18-9900000-mi



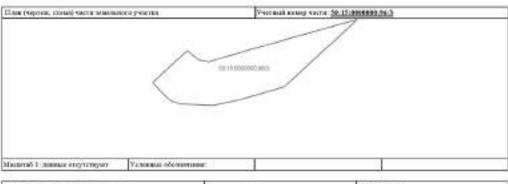
| Гинадратичный репостратер | 2       | OTHE BEHIL     |  |
|---------------------------|---------|----------------|--|
| BLECK CORNERS AND RECKETS | ACCURA: | пенник, фонски |  |

M.D.

# Пывали во Единго посударствинного учестую подписанности об объекть вединаваности Съединия в токум ревесьние учестую

Poster I





отне вгин. Foreignpers remain persorphrep THE RESERVE AND PERSONS ASSESSED. пенням, фонски SARRO. M.II.

Poster I

Josephanial ysperor.

Кадреграний визоер

# Паниска из Единито посудорствинного учества недилениести об объекта вединиваниести Сведения в тогтах земесьмого учества

Боит рациона Scens merrin prometr<u>4</u>: Desire interes sometex:

99-18-9900689-NL



отис вгии Гэгслэрствикам регострегер STREET STREET, SARRIO. полития, фонски M.II.

Пывали во Единго посударствинного учестую подписанности об объекть вединаваности Съединия в токум ревесьние учестую

Poster I





OTHE BLISS Госудщинивный регистратар DOMESTIC PROPERTY AND PERSONS ASSESSED. техтеск, фольто EARTERS.

Peges 4.1

# Вышвана из Кавинго посударствивного учестую подключинств об область ведвикамости Съединия в толгих земесьний учестии

| Інневальнай участик         |                           |                  |  |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|--|
|                             | 340                       | HARRAGACION III  |  |
| fact 76 Facus 4.1           | Door o process seasonous: |                  |  |
| 25-91-2626 Ju. \$5/2626/345 | 91435                     |                  |  |
| Engiscopomials anneap       |                           | 59:15:9900009:54 |  |

| Учетный камер чисте | Demos (s <sup>2</sup> ) | Селдония опринения в втользования или ограничения прим во объект исплюения сто<br>или обранивания объект выдачательств  |
|---------------------|-------------------------|---|
| 1                   | 1                       | 1   |
| 1                   | 30                      | Ограничения прис не помужений участов, пропрометриямые статьмая 56, 56.1 безопаного<br>подчася Российской Федерация. 26.12.2.2. Сверенопроизвольное пацьев № 44-5/200 эт<br>02.83.2011  |
| 2                   | 661                     | Ограничения прис на минестина в учестов, предусмитривные статьние 56, 78.1 Закольного<br>водится Российской Федерации. 56.15.2.26, Деверациость. № 5860447 от 11.02.2617  |
| э                   | 14068                   | Оградичения краи из невега вый учесток, предусмотренные стигалии 56, 78 1 Зукольного<br>перевол Рессийской Федерации, 56 15.1.27, Динеревность. № 5860447 от 13 02 2805   |
|                     | 512                     | Ограничения прин из невельный участов, предусматренные статьями 36, 36 г Зено посото<br>поднеса Рессийской Формунира, 56, 15 д. 10, Політиков више "Об утверждения Правил<br>окрана павий и комурациий паків Российской Фолерации" № 578 от 39, 86, 1995. |
| 9                   | 936                     | Ограничения прис на описка вый участия, пропредметривные статьшие 56, 56.3 беневыест<br>водекся Российской Фелерации, 56.00.1.1219, Выпаска из Единого государственного<br>респур недменяющего об объекты инфициального 36-90.019 20105-271 от 14.00.2019 |

| Гокуляриневный регипринце      |        | OTHE STAR          |
|--------------------------------|--------|--------------------|
| Modern Kannensverser godnenete | 162003 | ERREFUNI, DOMESTIC |

MIL

# Вываска из Единиго посудирствивного рекстра водиженности об объекта ведиженности Сведения в толгах ревесьмена учестви

Pegen 4.7

| lesen n                | пі участик          |                       |                      |           |                   |   |
|------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------|-------------------|---|
|                        |                     |                       | (84)                 | -         |                   |   |
| Bace No                | French 4.1          | Scene nar             | 110 pecsen 41:       | Scen year | 201000            | Desira interna somnecon                     |
| 25,67,26               | 16 76 99.2828       | 939791435             |                      |           |                   |   |
| Кадигра                | med unterp          |                       |                      | 59:15:999 | 0689-76           |   |
| Сидово                 | a suprestropoleis r | ичное произвы части ( | частий имельного учи | ORG.      |                   |   |
| Vertact                | some term I         | over all the contract |                      |           |                   |   |
| Cocressors<br>Some No. | сендавак: МСК       | Sh. some I            |                      |           |                   |   |
| House                  | Kespa               | BRANK M.              | В епожне звере       |           |                   | пенционноски поградансть идрежения воорсии  |
| 34480                  | 70                  | Y                     | Dis servicioni       | 10        | cabani            | Abert same threath ance ameginess kancer it |
| 1                      | 2                   | 3                     | 4                    |           |                   | 3   |
| . 9                    | 378743.36           | 22375EL89             | Зиреания пе          | ynonym    |                   | 6.1   |
| 7                      | 478743.26           | 1217811.59            | Зверевники поутствую |           |                   | 1.8   |
| 8                      | 479027.02           | 1117820.58            | SHEW TRYSTONS        |           |                   | THERM COCATOLISTICS                         |
| 3                      | 478949.58           | 2217915.42            | дивние эткутствуют   |           | аваныя окупультую |   |
| 10                     | ATER63.3            | 1117918.87            | annue rreyrenguri    |           | 1.63              | THERM COSTOLISTICS.                         |
| 11                     | 479019.74           | 1117823.54            | AMERICA ETCYTCHISTOT |           |                   | annun oncytomyne                            |
| 13                     | 439733.44           | 3337520.95            | germentsylvrojeri    |           |                   | Thurston conductation                       |
| 13                     | 478743.32           | \$537930.01           | AMERIC STOYTCHISHT   |           |                   | 0.1   |
| 11.                    | 478756.95           | 2217562.92            | дажные откупа        | 189WT     |                   | динны оссутствую:                           |
| 135                    | 478271.44           | 2217545.67            | JOHNNE STOTE         | HOWE      |                   | 0.1   |
| 16                     | 479779.95           | 2217949               | please stoyto        | nywi      |                   | данивы обсутствую;                          |
| 19                     | 478512.2            | 2237530.54            | gianus steyte        | tistet    | -                 | Distant or Ground for                       |
| 18.                    | 478719.42           | 2217586.12            | distance arrays of   | 189181    |                   | 0.1   |
| 19                     | 47871237            | 1117558.75            | distant ricys        | 190991    |                   | 0.1   |
| 20                     | 478712.64           | 1117550.24            | давемя гтоухо        | THOTHE    | 113               | 0.1   |
| 21                     | 478718.91           | 1111593-34            | District Project     | OSOH      |                   | 0.1   |
| Госуащи                | навый регестр       | etop                  |                      |           |                   | ATTIC ETPH                                  |
|                        | MODERN RANG         | RESERVED SPERMEN      |                      | 67,510    |                   | annual, busines                             |

MIL

Вывиска из Единито посударствинного реастра подключинств об объекта вединивности Свадания в токума (отнесьвае'я учестви Federal I

|                            | -                       | COLOR CANADONIC  |                      |  |
|----------------------------|-------------------------|------------------|----------------------|--|
| Year No Property 4.2       | Resea surros poquesa 43 | BORTY PROSESSES: | Всего постоя выпаска |  |
| 25.67.2826 Ni 99.2626.3397 | 91455                   | - 17             | 0                    |  |
| Capier present remember    |                         | 50:15:000000:76  |                      |  |

| Пемер Котражены и |                               | REPORT OF  | Описание энертизовая              | Средняя канаритическим питреплянень паредления кооролние горовтеря |  |  |
|-------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|
| DISTRICT          | X                             | W.         | WIL SHOCKWALD B                   |  | части жеклиного учистка, м   |  |
| 1                 | 1.                            |            |                                   | 7  | 5  |  |
| 22                | 478711.40                     | 2217596.55 | авины сосутствуют                 |  | LI.  |  |
| 23                | 478217.67                     | 3317637.45 | manus entyrettens                 | E 00000  | 13   |  |
| 34                | 478136.07                     | 2117693.05 | данные сесутствуют                | question of  | rhytiptiquer   |  |
| 25                | 478829.79                     | 1217794.78 | SHERM COOPLINED                   | 20000  | organizari   |  |
| 26                | 418905.48                     | 3317703.63 | данные опсутствуют                |  | EI.  |  |
| 27                | 4797798.51                    | 1317611:09 | данные епортоперия                |  | 1.1  |  |
| 28                | 478771.26                     | 2217588-11 | дивые отсутствуют                 |  | LI.  |  |
| 28                | 479778.92                     | 2217975.2  | данные опсутствуют                |  | 1.1:   |  |
| 311               | 479787.18                     | 1217559.41 | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY. | 20500  | OSTORIA DE LA CONTRACTORIA DE LA |  |
| 31                | 479939.46                     | 2217094.13 | ABBIDG DECYTEOGRA                 | Aurus  | righthyer.   |  |
| 37                | 419936.76                     | 2217893.18 | данные сесутатирие                | 398900   | полиции  |  |
| 3)                | 479862.5                      | 1217003.63 | данные отсутствуют                | ANTHE S  | rogradiown   |  |
| 31                | 471906.65                     | 2317912.01 | дажные епортотирые                | 200000   | mynetigari   |  |
| 33                | 478949.37                     | 2217924.98 | данные отсутствуют                | дионея   | пуниум   |  |
| 14                | 478965.42                     | 131790637  | диятые епсутотирие                | gierne o   | mgratagart   |  |
| 37                | 479762.35                     | 3317253.36 | диник отсутствуют                 | 200000   | поутавуют  |  |
| 31                | 47972811                      | 1117513 hs | данны недтоприя                   | guestie e  | ngunger  |  |
| organ.            | processor in                  | personal   | 40. 00.                           |  | THE EIPH   |  |
|                   | положе валитионнями долиментя |            | 180 20010000018                   | E1,309/3   | REFERENCE, DOCUMENT  |  |

Pegest.1

|                            | Chapters 6 %                   | STRE SCHOOLS STORTED |                      |     |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-----|
| Земновиный участии         |                                |                      |                      |     |
|                            |                                | The case of          |                      |     |
| Xuer No Propuse 4.2        | Всего питом роздили <u>4.2</u> | Ficery parquises:    | Влеги листов выписые |     |
| 25.67.2826 No 99/2626/3391 | 91455                          | Daniel Communication | 01                   | - 1 |
| Kapiscipmani minep         |                                | 59:15:9900000:94     |                      |     |

Вывиска из Единого государствинного учестув подключности об объекта выдаживности

| Пимер | Почуданныя ч |             | Описание энергизовка | Средов канаритическия питривнуть паределжива возранию горов приводных точе |  |  |
|-------|--------------|-------------|----------------------|--|--|--|
| THREE | X            | W.          | WA SOCIETATION       | привиды части экиндивно учистка, ы   |  |  |
| 1     | 12.5         |             |                      |  |  |  |
| 39    | 478724.96    | 2217928-4   | авины отсутущуют     | дывые отсутствуют  |  |  |
| 49    | 418759.68    | 2217558.4   | manus entyrettyses   | anner stryttrayer  |  |  |
| 41.   | 478761.31    | 111/2539.96 | данные евсутствуют   | SHIRMS STOTISTICS  |  |  |
| 42    | 478799.25    | 1217590.95  | SHERM COOPLINED      | annue mynenger   |  |  |
| 41    | 478914.53    | 2217698.1   | данные опсутствуют   | диние клуплиуму  |  |  |
| 44    | 478992:06    | 1117661.75  | данные етсутопурия   | Author strytuteger   |  |  |
| 45    | 478800.85    | 221/7587/95 | дивые отсутствуют    | awase orcynnayer   |  |  |
| 46.   | 478768.96    | 1117556.97  | данные отсутствуют   | general strytchywr   |  |  |

| Госудирственный регистринер         |         | OTHIC RIPRE         |
|-------------------------------------|---------|---------------------|
| DODGE STREET, DOMEST AND ADDRESS OF | EXPRIS. | executive, document |

M.E

Земісьный участка

Госудерскиямый регистратор

20000 ESSELECTION SEE 201000 CIE

Панника из Единито посудирствинного учества недиленности об объекта выдаженности Сведения в тестих земесьмите учества

Property 2

| lescan                  | ni yucros           |                        |                     |          |          |  |
|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------|----------|--|
|                         |                     |                        | 999                 | -        | į.       | 5  |
| lace No                 | Factoria 4.1        | Scens non              | 110 paceur 4.1:     | Scarn pa | CRESSE   | Bears interes senseses:                          |
| 25,97,26                | 10 76 99/2020       | 339791435              |                     |          |          |  |
| Кадоправ                | ней интер           |                        |                     | 59:15:00 | 00680 Ni |  |
| Сициин                  | a suprestropolete t | ичное организа части ( | честві насалого учи | NA.      |          |  |
| Vernado                 | вому тели 2         | and the control        |                     |          |          |  |
| Ciscress of<br>South Fe | ондавые: МСК-       | Sh. some I             |                     |          |          |  |
| House                   | Keapa               | PROFILE M              | Описован завре      |          |          | неционноски погреднять сть пределения воорожии   |
| 34488                   | 70                  | Y                      | On servicion        |          | cabanta  | роких титих провежды также земельного участво, м |
| 1                       | 2                   | 1                      | 4                   |          | 7 7      | 3.5  |
| .9                      | 178743.36           | T13751L89              | Звередения отс      | nonym    |          | 8.1.   |
| 7                       | 478743.26           | 1017811/59             | Звереннями пто      | тепуе    |          | 1.8  |
| 8                       | 479027.02           | 1117820.58             | alesso myte         | myw)     |          | EMBER ODGITOTESTOC                               |
| 3                       | 478949.58           | 2217915.42             | дивни ттоуто        | ngeri    |          | давня отсутствую                                 |
| 10.                     | ATR843,3            | 3337918.87             | ammer more          | oyun     |          | Swamer contribution                              |
| 11                      | 479019.74           | 1117828.54             | ATTERNAL TITE/TO    | tryter:  |          | Assesse operating                                |
| 13                      | 439733.44           | 3117520.85             | gentler steyte      | mymri    |          | Switten conferenties                             |
| 13                      | 478743.32           | 2237530.01             | дивые поуто         | myser    | 11 2     | 0.1  |
| 11.                     | 458758.95           | 2237562.92             | дажные эткута       | nywri    |          | данны оссутствую:                                |
| 15                      | 478271.44           | 2217545.67             | SHEET STOTE         | mywr .   |          | 0.1  |
| 16                      | 479779.95           | 2217949                | planter stoyto      | nyier    |          | дания отсутствую:                                |
| 1.7                     | 478742.2            | 2227530.54             | gierare stepto      | BSN21    | -        | ENRIGH CONTROLS FOR                              |
| 1.8                     | 478719:42           | 2137536.12             | granue strytte      | BISTOT . |          | 0.1  |
| 19                      | 4787123YT           | 1117558.75             | distant ricyte      | 19991    |          | 9.1  |
| 20                      | 478712.64           | 1117550.24             | давные откулствуют  |          | 113      | 8.1  |
| 21                      | 478718-91           | 1111593-34             | дівіцыя втерте      | 05/01    | 10.33    | 0.1  |
| 'осуащи                 | навый регистра      | et np                  |                     |          |          | WITH EITH  |
|                         | MODERN RANK         | RESPONSE SERVICE       | 100                 | 1000     | ech.     | SEPRENCE, QUICETES                               |

Пывили во Единго посудрствинного учестув подключности об объекта вединивыести Съединия в толгии земесьний учестуви

Всегу рациона

Pequett.

OTHIC ETPH

RUSSING BOOLER

|        |               |                |  | Section reasons:           |   |
|--------|---------------|----------------|--|----------------------------|---|
| Sucr.N | Possu         | m 42           | Rear a marrow posterior 4.2  | Roser's parqueous:         | Всеги простоя выплаская                     |
| 45.61  | 2828 39       | 99-2420-339191 | 1455   | 100                        | 0:  |
| Capier | product occur | ф              |  | 59:15:9900000:94           |   |
| Памер  | Lorga         | serie.9        | Очисание энергомия   | Ородов кандрагическая патр | павиль паусагжава возравко харантраьо точто |
| THREE  | X             | W.             | WIR SHOUTERAD B  | TOWNS                      | м части экинализго участка, м               |
| 3.     | 2             |                | the same of the sa |                            |   |
| 22     | 478711.46     | 2217596.55     | данные отсутствуют   |                            | 4.1   |
| 23     | 478717.67     | 1217627.45     | ARREST CONTRACTOR  | 100                        | M.  |
| 34     | 478736.07     | 2217693.05     | данные евсутствуют   | 21                         | SHERIE STOTETHONE                           |
| 25     | 478829.79     | 1217794.78     | SHERING COOPLOINGES  | 1                          | дарша косутепско                            |
| 26     | 478905.48     | 3217709.61     | диним косутствуют  |                            | 43  |
| 27     | 478779.51     | 1317611:09     | данные егсутопуне  |                            | 4.1   |
| 28     | 478771.26     | 2217588-11     | диные отсутствуют  |                            | 4.6   |
| 28     | 478778.92     | 2217975.2      | данные опсутствуют   |                            | 4.1   |
| 30     | 471787.18     | 1217559.A1     | DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE |                            | parties are transport                       |
| 31     | 479939.46     | 2217034.13     | AMBRIC DICYTORS 61   |                            | дыные изуплаует                             |
| 37     | 419936.76     | 2317833.18     | annue encyttrasse  |                            | давые этотперет                             |
| 3)     | 479862.5      | 1217003.63     | данные отсутствуют   |                            | дывые этоуполумт                            |
| 34     | 471906-65     | 2317912.01     | данные епортотирые   |                            | Biddle stry/telsylet                        |
| 32     | 47B949.37     | 2217924.98     | данные отсутствуют   |                            | дыкын эткутктуунт                           |
| 34     | 478965.43     | 111790637      | дистин сосутемного   |                            | деятие откупетнуют                          |
| 37     | 478762.35     | 3317253.36     | annue entyrengen   | =                          | дилин этсутствуют                           |
| - 34   | 479729-11     | 111/1823-86    | Sample operations  |                            | BADDA AUSTURNAS                             |

MIL

11,0000

Вываска вт Единого посударствинного рекстра подключението об объекть вединиваности Свадения в теограс этисканий утвестия Federal I

| Земісьный участня  |                                   |                               |                       |  |  |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--|--|
| - Table (File and Angula Angul |                                   |                               |                       |  |  |
| Tarr No Promos 4.2   | Всего пистоя роздали <u>4.2</u> ) | Ficery parquises:             | Всего постоя выпаская |  |  |
| 25.67.2826 No 99/2626/3397   | 91455                             | Il conservation of the second | 01                    |  |  |
| Садастровый попир  |                                   | 59:15:9900000:74              |                       |  |  |

| Пимер | Коуданны и |             | Очисные энертичения | Средов кандрагическая питреплянень определения возрания горов приветрива, то |  |  |
|-------|------------|-------------|---------------------|--|--|--|
| THREE | X          | W.          | WIR SHOCKWARD B     | привиды части экинацию участка, ы  |  |  |
| 1     | 12.0       |             |                     | ***************************************                                      |  |  |
| 39    | 478724.96  | 2217926-4   | авины отсутущуют    | данны этоуплауыт   |  |  |
| 49    | 418759.68  | 2217558.4   | manus entyrettens   | grander etry tetry et  |  |  |
| 41.   | 478761.31  | 221/2559/98 | данные евсутствуют  | дажны ктурунуну  |  |  |
| 42    | 418198.25  | 1217590.95  | SHERM COOPLINED     | диями инутитурит   |  |  |
| 40.   | 478914.53  | 2217098.1   | данные косутствуют  | дины отуплунт  |  |  |
| 44    | 479992-96  | 1317463.75  | данные егортоперия  | AMODER STOTEROWY   |  |  |
| 45    | 478800.85  | 221758739   | Minney occupations  | awawe areynmayor   |  |  |
| 46.   | 47876E-96  | 1317556.97  | данные опсутствуют  | gassas strytuteyas   |  |  |
|       |            |             |                     |  |  |  |

| Госудирственный регистритер        |          | OTHC ELLE         |
|------------------------------------|----------|-------------------|
| Deliner Extrementation (Colorect E | exposes. | инскиоле, фонкция |

MIL

Вываска из Единиго посудирствивного рекстра водиженности об объекта ведиженности Сведения в толгах ревесьмена учестви Pegen 4.7

| lesen n             | пі участик          |                       |                      |           |                        |   |
|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------|------------------------|---|
|                     |                     |                       | (84)                 | -         |                        |   |
| Bact No             | Frances 4.7         | Score no              | 110 pecess 4.1:      | Scen yea  | acces                  | Serre incres sensore:                         |
| 25,67,26            | 16 36 99/2020       | 939791435             |                      |           |                        |   |
| Кадигра             | med unterp          |                       |                      | 59:15:999 | 0689-76                |   |
| Сидово              | a suprestropoleis t | ичное привина части ( | частий имельного учи | ORG.      |                        |   |
| Vernade             | A street queue      | and the co            |                      |           |                        |   |
| Cocresso<br>Some Ne | ондавис: МСК        | Sh. some I            |                      |           |                        |   |
| House               | Keapon              | BRANK M.              | В писоком закра      |           |                        | поправнителя поградансть и пределеная вооружи |
| 34480               | 70                  | Y                     | Dis servicioni       | 10        | cabani                 | Mornt pame threath ance amegines harder it    |
| 1                   | 2                   | 3                     | 4                    |           | 77.7                   | 3   |
| . 9                 | 378743.36           | 22375EL89             | Зиреания пе          | ynonym    |                        | 6.1   |
| 7                   | 478743.26           | 1217811.59            | Зиреания по          | утствует  |                        | 1.8   |
| 8                   | 479027.02           | 1117820.58            | alegou myte          | Tes/mi    |                        | THERM COCATOLISTICS                           |
| 3                   | 478949.58           | 2217915.42            | диние ттуте          | ngun      |                        | давных отсутствуют                            |
| 10                  | ATER63.3            | 1117918.87            | ammer myre           | 1999FT    |                        | THERM COSTOLISMS                              |
| 11                  | 479019.74           | 1117823.54            | ATTERNAL TITE/TO     | teyter    |                        | annun oncytomyne                              |
| 11                  | 439733.44           | 3337520.95            | gentler energie      | region    | Internal conference on |   |
| 13                  | 478743.32           | \$537930.01           | дивых этсут          | myier     |                        | 6.1   |
| 11                  | 478756.95           | 2217562.92            | дажные откупа        | 189WT     |                        | данны осутствую:                              |
| 135                 | 478271.44           | 2217545.67            | JOHNNE STOTE         | HISTORY . |                        | 0.1   |
| 16                  | 479779.95           | 2217949               | please stoyto        | Heyleri . |                        | данным отсутствуют                            |
| 12                  | 478542.2            | 2237530.54            | giddle steyte        | 195161    |                        | Distances conductations                       |
| 18.                 | 478719.42           | 2217586.12            | distance arrays of   | 189181    |                        | 0.1   |
| 19                  | 47871237            | 1117558.75            | STREAM PROPERTY.     |           |                        | 0.1   |
| 20                  | 478712.64           | 1117550.24            | давные иткулствуют   |           | 18                     | 8.1   |
| 21                  | 478718.91           | 1111593-34            | довные еткуленция    |           |                        | 0.1   |
| Cocyango            | навый регестр       | et nji                |                      |           |                        | ATTIC ETPH                                    |
|                     | MODERN RANG         | RESERVED SPERMEN      |                      | 17,110    | CA.                    | expresse, describe                            |

MIL

Fager4.2

# Выварка в в Единито госудорствинного рекстра недодженности об объекта выдажаваности Съединая в токула приняжения учествия

| Senicalisti yearen          |       |                      |     |  |  |
|-----------------------------|-------|----------------------|-----|--|--|
|                             |       |                      |     |  |  |
| 25.81/2826 No 99/2626/33975 | 91455 | Daniel Communication | 01- |  |  |
| Кадастривай живер           |       | 59:15:9900669:94     |     |  |  |

| Пимер    | Кординия и   |                 | Опансавие энциральных             | Средня кандрагическая погредняють определения возранию хоронгоровых точе |  |  |  |
|----------|--------------|-----------------|-----------------------------------|--|--|--|--|
| CONTRACT | X            | W.              | WA SOCCERNICO B                   | триницы части экикльного учистка, м                                      |  |  |  |
| 3        | 1.           |                 |                                   |  |  |  |  |
| 22       | 478711.40    | 2217596.55      | аваны сосутствуют                 | 6.3  |  |  |  |
| 23       | 410117.67    | 3317637.45      | manus encytetations               |  |  |  |  |
| 34       | 478736.07    | 2117693.05      | данные евсутствуют                | дывын муутсткумт   |  |  |  |
| 25       | 418829.79    | 1217794.78      | SHERM COOPLINED                   | BROWN COSTONIA   |  |  |  |
| 36       | 478905.48    | 3217703.63      | данные косутствуют                | 4.1  |  |  |  |
| 27       | 479779.51    | 1317611:09      | данные етсутопурия                | -0.  |  |  |  |
| 28       | 478771.26    | 2217589-11      | minute encytotasist               | 4.6  |  |  |  |
| 28       | 478778.92    | 2217975.2       | диник отсутутуры                  | - 41   |  |  |  |
| 39       | 478787.18    | 1217559.41      | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY. | дожне этеритура  |  |  |  |
| 31       | 479939.46    | 2217834.13      | Assesse programmes                | диние підпокуют  |  |  |  |
| 37       | 419936.76    | 2217833.18      | AMBRIC STOPTSTREET                | anset stry trayer  |  |  |  |
| 33       | 479862.5     | 1217003.63      | данные отсутствуют                | AMARIA PROPRINCE   |  |  |  |
| 31       | 471906.65    | 2317912.01      | дажные епортотирые                | BIRELIP STRYTHTN/MT  |  |  |  |
| 32       | 478949.37    | 2217924.98      | данные отсутствуют                | дынын ятууштуунт   |  |  |  |
| 16       | 478965.42    | 131790637       | диятые епсутосирие                | дилин ктоунтожт  |  |  |  |
| 37       | 479762.35    | 33173553.86     | annue entyrençue                  | annue strytchyeri  |  |  |  |
| 31       | 478728.11    | 1117513.ht      | данна недтоприя                   | дажын атгуштауын   |  |  |  |
| organ    | processor in | personage       |                                   | OTHIC EITHE  |  |  |  |
|          | 1900         | DOM BRIDGE BOOK | ar poragoreta                     | ESADES EFFERING PORCES   |  |  |  |

MII

### Вывания во Единито посударствивного реастра подъежениети об объекта вединавласти Съодиния в тактах бенеськиет учестви

Pequett.

| Земісьлый участня           |                       |                   |                       |  |  |  |  |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| Startistics regard starting |                       |                   |                       |  |  |  |  |
| Years No Property 4.2       | Всего питов роцила 43 | Bickey parcentee: | Всеги лектом выпаска: |  |  |  |  |
| 25.61.2826 No 99/2626/3397  | 91455                 | Daniel Commence   | 01                    |  |  |  |  |
| Capaciposadi remep          |                       | 59:15:9900000:74  |                       |  |  |  |  |

| Памер | Коправания и |            | Очисание энертичения | Средов канаритическия питреплянеть изределяния вохранию характерных точ |  |  |
|-------|--------------|------------|----------------------|---|--|--|
| THREE | X            | W.         | WIR SHOCKWARD B      | тримицы части экиспарито учистка, м                                     |  |  |
| 1     | 12.5         |            |                      |   |  |  |
| 39    | 478724.96    | 2217928-4  | аваны сосутствуют    | дывын өтсүнлөүмт  |  |  |
| 49    | 418759.68    | 2217558.4  | manus entyrettens    | grander attry tetrayer  |  |  |
| 41.   | 478761.31    | 1117539.96 | данные евсутствуют   | SHARMS STATISTICAL  |  |  |
| 42    | 478799.25    | 1217590.95 | SHERM COOPLINED      | annue mynenger  |  |  |
| 40.   | 478914.53    | 2217098.1  | данные опсутствуют   | диние клуплиуму   |  |  |
| 44    | 478992:06    | 1117663.75 | данные етсутопурия   | Autour obsystations   |  |  |
| 45    | 478800.85    | 2217587.95 | Minney occupations   | awawe orcynnayer  |  |  |
| 45    | 478768.96    | 1217556.97 | данные отсутствуют   | general strytchywr  |  |  |

| Госудирственный регистригер |         | OTHIC ETFRE         |
|-----------------------------|---------|---------------------|
| DODGE SUBSCIONARY ACCRECATE | EXPRIS. | suspender, director |

MIL

Вышилия из Клишего государствинного учестую подклющиести об объекти выдаживамости Съединия в толгия; очесть ней в учестую Propert 4.7

| Sections              | пі участы:          |                         |                      |          |           |   |
|-----------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|----------|-----------|---|
|                       |                     |                         | 999                  | -        | i .       | 5   |
| Bace No               | Fireters 4.1        | Scene non               | 110 pacters 4.1 :    | Scere po | Cacconi   | Dicarre interes sommens                         |
| 25,67,26              | 19 76 99/2020       | 939791435               |                      |          |           |   |
| Кадоправ              | med unterp          |                         |                      | 59:15:00 | 100600-76 |   |
| Сидово                | a suprestropoleis r | ичное провенные части ( | частий имельного учи | 0.00     |           |   |
| Vertact               | A series design     | on military or an area  |                      |          |           |   |
| Cocressors<br>Some Ne | сендавае: МСК       | 55, 1000 I              |                      |          |           |   |
| Howe                  | Keapop              | PROVINCE NO.            | Вензине закр         |          |           | онционнески пограданеть ехрепения в воружил     |
| 36488                 | 70                  | Y                       | Date on Profitation  | 110      | Sabara    | фоках титик проводы также земельного учество, и |
| 1                     | 2                   | 3                       | 4                    |          |           |   |
| 9                     | 178743.36           | T13751L89               | Jupeanus six         | ymnyre.  |           | 61.   |
| .7                    | 478743.26           | 1017811/59              | Звереннями по        | STERNAL  |           | 1.8   |
| 8                     | 479027.02           | 1117820.58              | alessor myte         | PROVING. |           | ENERGY COCKACERS (CC                            |
| 3.                    | 478949.58           | 2217915.42              | диние ттут           | спунт    |           | давыя опертоприя                                |
| 10.                   | ATER63.3            | 3337918.87              | amount my r          | cooper   | 1.15      | THERMAL CONTRACTOR                              |
| 11                    | 479019.74           | 1117828.54              | ATTERNAL TITY TO     | chyler   |           | данны осоучения                                 |
| 13                    | 439733.44           | 3117520.85              | gottiser energy      | region   |           | Zwienie creptority to)                          |
| 13                    | 478743.32           | 2237530.01              | дивые этсут          | cteyers  |           | 0.1   |
| 11                    | 458756.95           | 2237562.92              | дажные эткуп         | casywo   |           | number constitution.                            |
| 15                    | 478271.44           | 2217545.67              | STREET STOTE         | CHYMT    |           | 0.1   |
| 16                    | 479779.95           | 2217949                 | pleasur stoys        | cityler  |           | данным отсутствуют                              |
| 1.9                   | 478582.2            | 2237530,54              | answerings           | coster   |           | Designe conductation                            |
| 18.                   | 478719:42           | 2117596.12              | distance array to    | cteyer   |           | 6.1   |
| 19                    | 47871237            | 1117558.75              | attenue encycl       | chephit. |           | 0.1   |
| 20                    | 478712.64           | 1117550.24              | дзяные сткул-        | ствуней  | 113       | 8.1   |
| 21                    | 478718.91           | 1111998-34              | District engine      | coşor    | 10 0      | 0.1   |
| Госуащи               | навый ретветр       | et op.                  |                      |          |           | MITTER EITHE                                    |
|                       | MODERN RANG         | RESPONSE SERVICES       | - 0                  | 87089    | min.      | expresse, business                              |

Пыванна ви Единого посударствонного реастра незаденности об объекта вызнава моста Сведения в тосток терменьного учества

Pequett.

| Session | HILE THE                                | 740            |   |         |  |                                   |  |
|---------|---|----------------|---|---------|--|-----------------------------------|--|
|         |   |                |   | destina | manufacture.   |                                   |  |
| Sacr.N  | v Parriera 42 Rear a mercon posquena 42 |                |   | -       | ROBERT PROPERTY  | Воети постоя выпасыя              |  |
| 35.61   | 2828 36                                 | 99-2620-339791 | 1455  |         |  | 0.                                |  |
| Caner   | product one                             | up .           |   |         | 59:15:9900000:74   |                                   |  |
|         | 10                                      |                |   |         |  |                                   |  |
| Пимер   | Longo                                   | permit 9       | Описание хиципликая   | Open    | Ородина канаритическия питрепличесь народилирия кооролико гороветарных точек |                                   |  |
| THREE   | X                                       | W:             | WASHINGTON AND A  | 35.70   | 100000   | a vacra tenentanero yvinctura, ni |  |
| 3.      | 1.2                                     | 3              | £   |         |  |                                   |  |
| 22      | 478711.0                                | 2217596.55     | аваны сосутствуют   |         |  | 4.1                               |  |
| 43      | Semmera                                 | Constant of    | AND THE RESERVE OF THE PERSON | _       |  |                                   |  |

| THREE | X          | Y .           | NA SOCIEDAD S                     |  | сть определения кооролико хоролитеривох точе<br>си экимплането учистка, м |  |
|-------|------------|---------------|-----------------------------------|--|---|--|
|       | A .        | 3: 1:         |                                   | The state of the s | a members y market, a   |  |
| 1     | 1          | 2             |                                   | 17   |   |  |
| 22    | 4787LL46   | 2217596.55    | annus etcyrettyter                |  | 4.1   |  |
| 23    | 411717.67  | 1317627.45    | ARREST CONTRACTOR                 |  |   |  |
| 34    | 478736,07  | 211/7693.05   | данные весутствуют                | SHRME STOTICINAT   |   |  |
| 25    | 478829.79  | 1217794.78    | данные опортотиры:                | 399  | on mysenger   |  |
| 26    | 418905.68  | 3317703.61    | данные опсутствуют                | 4.1  |   |  |
| 27    | 478779.51  | 1317611:09    | данные егортопункт                |  | 4.1   |  |
| 28    | 478771.26  | 2217588-11    | manage encytotages                | 19   | 4.6   |  |
| 29    | 478778.92  | 2217975.2     | данные опсутствуют                |  | 41  |  |
| 39    | 471787.18  | 1217559.41    | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY. | 300  | are streetinger   |  |
| 31    | 479939.46  | 2217834.13    | ABBBAR ERCYTTOGET                 | дыями изультуют  |   |  |
| 37    | 479936.76  | 2317883.18    | anning encytonism                 | awaet my mayer   |   |  |
| 33    | 479862.5   | 1217003.63    | данные отсутствуют                | 200  | sale attigratiques  |  |
| 31    | 411906.65  | 2317912.01    | динальне епортотирног             | 3164   | skie strytninger  |  |
| 32    | 478949.37  | 2217924.98    | давные втсутствуют                | 300  | не якуплуят   |  |
| 14    | 478965.43  | 131790637     | дишние опсутование                | 2000   | ная этнузатасуют  |  |
| 37    | 478762.35  | 131755536     | ABBRICK STOTESTED IN              | 200  | IME STOYTCHOOL  |  |
| 31    | 47872811   | 1107513-hs    | данные опсутствуют                | 3143   | nie anyunyer  |  |
| ogar  | remember 1 | principality. | 40 00 00                          | 31.  | <b>OLINC ELLHE</b>  |  |
|       | 1900       | 984 188811986 | BE 201000018                      | 0,0000   | REPRESE, DOCUME   |  |
|       | . 190      |               | 181 40 1840 18                    | MIT  | 100000, 900000  |  |

мп

Вываска вт Единого посударствинного рекстра подключението об объекть вединиваности Свадения в теограс этисканий утвестия Federal E

| Земновимий учантии             |                                 |                      |                       |  |  |  |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|--|--|--|
| The Print Control Operation of |                                 |                      |                       |  |  |  |
| Yang Ne Postunas 4.2           | Всего пистоя россила <u>4.2</u> | BORTY PROGRESSION    | Всего постоя выпаское |  |  |  |
| 25.61.2826 No 99/2626/33977    | 11455                           | Daniel Communication | - 0                   |  |  |  |
| Kanaci prosed recesp-          |                                 | 59:15:9900000:24     |                       |  |  |  |

| Пимер | Коправаны и |             | Очиналис энерголична | Средов канарителеския погреденесть переделения возранию хоронгорных толех |
|-------|-------------|-------------|----------------------|---|
| THREE | X           | W.          | WA SOCCIONADIA       | тримици части внильниго участка, м  |
| 1     | 1.1         |             |                      | *   |
| 39    | 478724.96   | 2217928-4   | авины отсутущуют     | дывые егоуплаумт  |
| 49    | 418759.68   | 2217558.4   | manus entyrettyses   | awaier etcytensym   |
| 41.   | 478761.31   | 221/2559/98 | данные евсутствуют   | дынны этоучетнуют   |
| 42    | 478798,25   | 1217590.95  | SHERM COOPERED       | gargas mysencer   |
| 40.   | 478914.53   | 2217098.1   | данные косутствуют   | диние туплуят   |
| 44    | 478992.06   | 1117661.75  | данные егсутопуют    | AMODER STOYTETIONE  |
| 45    | 478800.85   | 221/7587/35 | Minney occupations   | January etcyringer  |
| 46.   | 47876E-96   | 1217556.97  | данные опсутствуют   | AMBRICA STRYTONYMY  |
|       |             |             |                      |   |

| Госудирственный регистритер  |           | OTHC STREE        |
|------------------------------|-----------|-------------------|
| DOUBLE EXPERIMENTAL PRODUCTS | RECEIVED. | excesse, does too |

MIL

Вываска из Единиго посудирствивного рекстра водиженности об объекта выдавальности Сведения в техника печесканий учестви Pegen 4.7

| lesen n                | пі участик          |                       |                      |           |   |   |
|------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------|---|---|
|                        |                     |                       | (84)                 | -         |   |   |
| Bact No                | Francis 4.1         | Score no              | 110 pecess 4.1:      | Scen year | 90.000  | Describeres sonsecut                      |
| 25,67,26               | 16 36 99/2020       | 939791435             |                      |           |   |   |
| Кадиграз               | med unterp          |                       |                      | 59:15:999 | 0089-76   |   |
| Сидово                 | a suprestropoleis r | ичное привина части ( | частий имельного учи | ORG.      |   |   |
| Vernade                | Turner queue        | and the co            |                      |           |   |   |
| Cocressors<br>Some No. | ондавис: МСК        | Sh. some I            |                      |           |   |   |
| Money Kenyapanena m    |                     | В писоком закра       |                      |           | пенфальности согрения стр. « пределения в воорожи |   |
| 34466                  | 70                  | Y                     | Dis servicioni       | 10        | Anbania   | MORN SAME UNBRED AND SAMESTONIO ASSULES R |
| 1                      | 2                   | 1                     | 4                    |           | 71.7  |   |
| .2                     | 378743.36           | 22375EL89             | Зореания из          | ynnnyee   |   | 0.1                                       |
| 7                      | 478743.26           | 1217811.59            | Зиреания по          | утствует  |   | 1.8                                       |
| 8                      | 479027.02           | 1117820.58            | alegou myte          | Tes/mi    |   | THERM COCKACETOC                          |
| 3                      | 478949.58           | 2217915.42            | диние ттуте          | ngun      |   | давных отсутствуют                        |
| 10.                    | ATER63.3            | 1117918.87            | ammer myre           | SIGNAT    |   | THERM COSTOLISION                         |
| 11                     | 479019.74           | 1117823.54            | ATTERNAL TITE/TO     | teyter    |   | assess orcytotayed                        |
| 11                     | 439733.44           | 3337520.95            | gentler energie      | region    |   | Emission confessors to:                   |
| 13                     | 478743.32           | \$537930.01           | дивых этсут          | myier     |   | 6.1                                       |
| 11                     | 478756.95           | 2217562.92            | дажения отпута       | night     |   | динны осутствую:                          |
| 15                     | 478271.44           | 2217545.67            | JOHNNE STOTE         | 199WT     |   | 0.1                                       |
| 16                     | 419719.00           | 2217949               | please stoyto        | region"   |   | данным отсутствуют:                       |
| 12                     | 478542.2            | 3237530.54            | ginner steyte        | tiglet    |   | THERE CONTRACTS OF                        |
| 18.                    | 478719.42           | 2117586.12            | awwe myre            | teyter    |   | 0.1                                       |
| 19                     | 47571237            | 1117558.75            | distant ricys        | 190901    |   | 0.1                                       |
| 20                     | 478712.64           | 1117550.24            | давемя гтоуто        | ngieri    | 113   | 8.1                                       |
| 21                     | 478710.91           | 11111993-34           | District encyte      | toyan     |   | 0.1                                       |
| Cocyanger              | навый регесур       | et nji                |                      |           |   | ATTIC ETTH                                |
|                        | MODERN RANG         | RESERVED SPREEDS IN   |                      | 67,510    |   | serrene, houses                           |

MIL

### Вываска из Единито посудорствинного учества недилюванских об объекта выпилавамости Сведения в теогия револьного учества

Pegent.t.

| The PERSON NAMED IN COLUMN NAM |                            |                  |                       |  |  |  |  |
|--|----------------------------|------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| Year No Possess 4.2  | Rest a marrost postanta 43 | BORTY PROMINEN   | Всего постоя выпасско |  |  |  |  |
| 25.87.2826 Ni 99/2620/3591   | 91455                      | - 17             | 0                     |  |  |  |  |
| Кальктровый попвер-  |                            | 59:15:0000000:74 |                       |  |  |  |  |

| Hawes.   | Lorga      | CERTIFIC ST   | Очисание энергология | Средом канаритетския погреднего | ь предеженя вохрання паравторных точе |
|----------|------------|---------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| DISTRICT | X          | W.            | WA SHOOTMACKS        | приводи части                   | i terantisano y viscoria, ni          |
| 3.       | 1          |               |                      |                                 | 5                                     |
| 22       | 478711.46  | 2217596.55    | авины сохутупуют     |                                 | 4.1                                   |
| 23       | 478212.67  | 3317637.45    | manus entyrettens    | 2000                            | M                                     |
| 34       | 478736,07  | 2117693.05    | данные сесутствуют   | 2000                            | H Abyletkyst                          |
| 25       | 478829.79  | 1317794.78    | SHERM COOPLINED      | 3999                            | в изучения                            |
| 36       | 418905.48  | 3217703.63    | данные опсутствуют   |                                 | 4.1                                   |
| 27       | 478779.51  | 1317611:09    | данные епортотирыя   |                                 | 4.1                                   |
| 28       | 478771.26  | 2217588-11    | manue encytotapes    | 12                              | 4.5                                   |
| 28       | 478778.92  | 2217975.2     | данные опсутствуют   |                                 | 4.1                                   |
| 34       | 471787.18  | 1317559.41    | DESIGN STYPTCHESE?   | 30%                             | of arrestment                         |
| 31       | 479939.46  | 2217094.13    | ABBIDG DECYTORS BY   | 3999                            | н итолимунт                           |
| 37       | 419936.76  | 2217893.18    | данные отсутутация   | 20254                           | и поличи                              |
| 3)       | 479862.5   | 1217003.61    | данные отсутствуют   | 3999                            | н изутилиумт                          |
| 31       | 471906.65  | 2317902.01    | движе епортоткуют    | 2000                            | e anythinger                          |
| 33       | 478949.37  | 2217924.98    | давные отсутствуют   | 2000                            | н этсутктуунт                         |
| 34       | 478965.42  | 1317906.87    | диятые епсутотирие   | 2600                            | or emphasional                        |
| 37       | 478762.35  | 3317355.36    | manus entyretayee    | 2000                            | н этсупперет                          |
| 31       | 47872811   | 1107523 hs    | данные опсутствуют   | para                            | и исуштумі                            |
| organ    | processor. | buttershamp   | 10. 00.              | 30                              | ФГИС ЕГРИ                             |
|          | 1900       | PAR ESSEE POR | 180 (2010000C18)     | £1,30%3                         | янияные, фокция                       |
|          |            |               |                      | MIL                             |                                       |

Pequett.

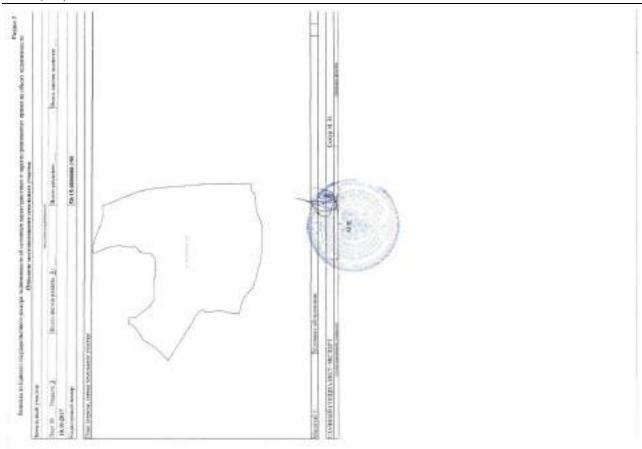
# | Выпаска ин Каминго посударствинного рекстра подпосивление об объекта выдажальности Сведения в токтих оченскание учестви Земесальный учестви Такт № Респективный Восто литом респективный Восто пистом выпаска 25.67.2826 М 96.2826.339754455 Карактурный оснор \$ 50.15:000000026

| Пимер | Everyan   | REPORT OF   | Очисание энертичения | Средов канаритическия питрепличесь определения воорожим горожировам точко |
|-------|-----------|-------------|----------------------|---|
| THREE | X         | W.          | WIR SHOCKWARD B      | тримицы части экиспарито учистка, м                                       |
| 1     | 12.5      |             |                      |   |
| 39    | 478724.96 | 2217928.4   | аваны сосутствуют    | дывын өтсүнлөүмт  |
| 49    | 418759.68 | 2217558.4   | manus entyrettens    | grander attry tetrayer  |
| 41.   | 478761.31 | 221/2559/98 | данные евсутствуют   | SHARMS STATISTICAL  |
| 42    | 478799.25 | 1217590.95  | SHERM COOPLINED      | annue mynenger  |
| 40.   | 478914.53 | 2217698.1   | данные опсутствуют   | диние клуплиуму   |
| 44    | 478992:06 | 1117661.75  | данные етсутопурия   | Autour obsystations   |
| 45    | 478800.85 | 221/7587/35 | Minney occupations   | awawe orcynnayer  |
| 46.   | 478768.96 | 1217556.97  | данные отсутствуют   | general strytchywr  |

| Госудирственный регистринер         |         | OTHE RIPE           |
|-------------------------------------|---------|---------------------|
| Deliner Ration Connecto Accustocité | EXPRIS. | executive, document |

M.EL

| Manual and the state of the sta | The control property   | athi esca  |  |  | Penals I.  |
|--|--|--|--|--|--|
| Production of the production   | The state of the   | hors.1   |  | Business of Casesan copyright was been practified  | Anna contract of the contract of   |
| The control of the co | The state of the s | 18,45,3817<br>Numer present schools  | the characters of the  | N. Laborat in Land of the Control of Authorities (19 months)   | An chaptering outside  |
| The part of the pa | The part of the pa | Theodorine Specification   | Records association on the Chipalid devil one recommend dup substance in<br>Vision and parameters of parameters (Your devile conjugatement exists and parameters on<br>1). Transferrable existence Taylor Novi Nocimeters are not self-systematic on<br>1).  | Tuest  | Amenda Carlo   |
| The state of the s | The state of the s |  | processing the process of the control of the contro | Fines sales Solem stagman  |  |
| The state of the s | The RESIDENCE OF THE PROPERTY  |  | 14. James prin-Teams many recycline of PPS 2017  | Admin  | 日本なる   |
| The contraction of the contracti | The state of the s | make a speed over  |  | STATE OF THE PARTY | And Managed and Taxassanaia  |
| To continue the part of the continue of the co | A social section of the continue of the contin | A CONTRACTOR OF PERSONS  | TRACT  | Towns.   | SST77-4-19e-p  |
| The control of Operations of Control of Cont | The control of greatest and th |  | 34-54 (5-54 (1) (4-54 (5) (5) (5) (5) (5) (5) (5) (5) (5) (5)  | Supplement connects, pril.   | Comments.  |
| The contraction type of the contraction of the cont | The common way of the common of what the common of the com | Unit, to harmonic particulations imposting span a digention                            |  | Name of the Control o | State acceptor 271   |
| Account of the control of the contro | According to the control of the cont | limito, a filodos patragos y praesimente organizarios egos a<br>minimizarios afrances. | The state of the s | Place spire seems.   | Note the planting of traverse  |
| The property of the property of the common o | The state of the s | consistent and dispersional place and an expension                                     | Account specials singulated your top of CL DL 25 Chain gaing pages 16, 10,2011, 76 (9)   | Chitic salota of effects management  | Occasio if Observacione entre international  |
| THE LEGIT OF THE L | The latest of th |  | Competition (agreement, Visionates et date. Examplescope per eggli<br>(in 15 common 70), Matempala yearing accompile present some accidental agracial<br>propriettes with communication construction productions of productions.   | Fingency selector  | Separate Colores of State and Son separates Vancous Colores for passesses.  Topica, Christian Martines Topican and second Super San Martines.  |
| The control of the co | At 1 in content of the 1 in 1 i  |  | 10.000   | System of Charles and Charles  | Carry Carry H  |
| mount of the remover states a continue of the remover of the remove of the remover of the remove | more of parameters of the control of | ment of the second local party.  | IN IT ARROBITED THE STATE OF TH |  | 100  |
| The state of the s | The state of the s |  | \$1013594749-341134S   |  |  |
| Thereta designation of the state of the stat | Thereta designation of the state of the stat | Although the property production of particles give a proportion of particles.          | What the Little Food of the December 700 kinds and and 760 kinds and 160 cm. Sect. 3001.   |  |  |
| The state of a contract of the state of a contract of the state of the | The control of the co |  | Phonos programmery paperson (TRO T) com-   |  | The state of the s |
| The part of the pa | The part of the Pa | AL LOS   | -  |  |  |
|  |  | CHARLE CHARLES AND CHARLES TO AND STREET AND COMMENTS.                                 | (A) Decade in  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |



Appendence of march, it influences appropriate element was expensed after any consistence of march in the consiste

TIONY YEND OS ARP 20%

1.1. Арекциолого, спредест за пису во зременное посъзнания, в Арекциор прев статоопии выплама участва:

controvation internated yearstopic.

Southward by-warms objective:
Southward by-warms objective and the control of the control

поведанный учистою облатий плайдально 346341 мл.м., вагиторыя вомять — темати внауженных голотического долого пределенных голотического область область

Lattrose resynaportuosiscos peccepo signal on tensenando normacente e casa 17 sona 2018 con concision a situação persopulario. 8. 56-50-13474/2014-155, von territoriquamente. Constantentemente of constante animales persopularios apaias, securidos Virgonicarios de Esponación cipado a sugrateriorientel persoprativo, acuartir el capatripadore na Mecenociani difactir el les sona 2015 reuse capita 50-la Na 40-900; 40-900; Frenchesta § vanctus offente institutado 52-173 tanos, astropara soucias, securido mamentana representante encretacioname—a ani consecuencia o presentaciones, actuaciones institutado institutado a forma de Securido de Consecuencia de Securido de

13-0000/100-190, apper Offserth Moconsiae obstern, focusinosimonismi policia, aprinchesciannismi mocontrato da opara colorimente del opara colorimente del opara colorimente del opara colorimente del otropianto e una colorimente del otropianto e del otropianto e una colorimente del otropianto e un

ROHV

 подчать плиу то досовору обаренда, а навае компениям убитите в управитей выплан выворого вертивает превишения, рессила на бизитемерной ресумтивает. ocjularmouth apprecional, recognitivestac anamazatement (4).

3,2, Apartment of exam-

ž 3000 = speak, a may изизамист OCCURATION DESCRIPTION ü исполозванием, способани, не напосицания пред COOTSETTIBLE Otherm a pagestoning Distancy.

 созданить межение, геоделеческие и другии специальные знаяв, учетанические Объекта, в стрияв с закондатов ствок РФ;

священняе тринисти налітну цензкой пітлі, уплововной разроли 2 метокита REACHEROLOGOUS PROPERTY OF THE moreops;

300,000 in the HERDINSTER. ¥ Offsette title particularments природопилиния;

выполнять епие эребования, предуснопренныя экомидипиватили РФ.

3.3. Армилатор за вирани:

билимательного системня Арманесилия передавить ени трина в этом неста по застигать от protectory operatory states, a tree special organism appropriate transic a specie in televistric PS is someothe pathologically of the consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive participations and the consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological participations and the consecutive pathological participations are consecutive pathological pathologi повариваетна или обедетна забо засвето втянця personali saneray xondicessence RESIDENCE FRANK SOURS

4. TIPABA M OBESAHROCTH APERIDOLATEJA

4.1. Appetruments sesson spans

осуществлять клитроль встить повыеми Объскуми,

repears. Apertantly, Obserts an sery repost-repeater it opin, yourself it it. постоянарію договаря;

тисьмене унеданаван. Арекдитерь об миненения платрами, и предлами режимител.

3. OTBETCTBEHHOCTS CTOPOH

Ē 1.1. В стучки инстилления вли неварежинето коминения Сторовам общителета настойцемі зеплицу эти насут инвертивналеть в достартили є зисотодиточетили РФ,

Сторон за варужения условей Диговора, ваглениям дайстивам обстаневыть висресроммій сили, ресундунти выполительствой РФ Onserronsonicols

6. PACCMOTPERMENTERIOR

 Вод междатерудируживаемие Стородичны слары, развестаюте том требиваеми, политивающие на настандате Дискифа, пам и симпа, и том честе выскозанный его исполнятия, перуматите. ENVIOORAL INTERPRET JISCONDIGORDO II CODE. epergoatement and recordering

£

7. PACTOPAGIBIE JOYOBOPA

Даниер момет быть разпрутут дорение то отганателе Стерка или в перкля-продужения дейструкции энегисанствен РФ.

A. ITPOPUEL VC20BRA

THE REAL PROPERTY. 8.1. Во вое отпланта, те средумитрения састинам детинром, выдатмента вызналательник РФ.

1.2. Настанций датные доктасть задзечатиля в момети не техудерствений регистриции и одговне, формасовляниций государственную регистрацию прав не инсивосное вмунаетие и следно с

ветовыего дитмера примеряются е на списаетиям, всемникем с момети паднадити Старовоми осуществляющих посуществляерог ретистрации прия надвосимое унустастую и систем за Руковалитерска-т, 2 ит. 425 Графанского кодома РФ Сперска датоворизма, что уславия настиналет дитекра да моменти государстисной ретистрации настиналет дотакоря в органи, порям Масконской общего. ane sa reppertique Mocalesasili

8.4. Воктистий доставор осстанова в ГПрко) теленалира, теленализа плинализую прадлежизум часта, по саложе захонализу для маждай вз Старки, и сало.— для средка, осущають постанования по подзароженную регистрацию прия на веданование подзасеме и далож в нам на годрогодии. Убокоской общего, и нам на годрогодии.

persentation, sumenpa is suprompilies to Meccescook inflateris sides sea 2012 responsible Ni Adella.

Единия госудерствення растро при за веденнямие водинстве и сдоле с пем 11 вест 2014-тил соения завись регистрация № 36-1-1-1074-2014-151, чее веденередается Секдительствой и personnesses, seasorpte is superirpoless no Micconducti refinaces side seas 2015 man regies SteEA As abs/77.1 гездарескений регитриал прам, вкаливы Укралияния Федрильний службы терзиргияний заменамі учасня підай процедає 193197 кем, ватотори жаків – жеся пакренно Уректудителя на праве собставанаето на оселение оссащание об отсериние се 21.0€.2014, о чен н Запцилической райок, принцупация 10 15:000008191, upper Ofsacrit: Motorwasa ofmers.

ropoperatenes) persequate spike, sultanna Vigonoviespi dyzopateni il capada ropoperateni ponicipaten, rapazpa a agruzpaden tv. Mesementi offisiete ellle sen 2011 rupa cepes 16-6A. 36 86671-2. Единия соердиреннять реосредня на индексителенти и салок и изведения в салок и ин- 11 метя 2014 оди салым жимсе, регостранее № 56-50-1500-4000-111, что постоерживаем Сиденствения можный участое обласії племадаю 2053 віли, винстрик шихл. — плен міселейкої отнин оспования ситаваеми об отсертиям от 27.06.3014, п чти в агестве, разристенну изластавлявае - для селькомогийственную принямалета, выдагравня вчир 30.15.007.001:32, адрас Dósacu. Максинския облага, Бальшонноскій рейос, принарожнам Арекцирантеле на праве колеточни

далее интеруонай обібасктан

C

 Срои врема Обметов по настоящему дитомору доставляет 30 (примитель) лет.
 Настоящем Арексираты Вытоврадиту пто Обметов взесому не примина. на восситов пасметательствату 70 торудае серветутот или вняст ображения привои третай під вратим, в запать, не яклястіл пріднейом подм, івроїнстраровнями в устінейо OTT. NO MODERNIA

1.4. Объяти пердыти Арексиптин Арексиптин (утемя предменения) срок глаты подписания мистокорить Дитикра.

1.5. Объекты предоставления в приступня остыскоминийстичения принтиваютия

2. APERUHAN TUATA

2.1. Размур ежсмесическі времіной платьі за міністана участкіі состасмит 7 028 (сень тысяч динтест дадать восим) рубскі, НДС не обойтекся не невельния зд стати 146.11 НК РФ и DOCTORY ME

пиштания участи общей плимацью 155 102 им., с издепримии предвей такие за печеланай участие общай плицалье 34681 млж., е издатраван apergrafi (curta: sa assuciande) y sucrite ediade (contración 25) (82 - 88 a. s. s.)
 assegnes: 90.15.00000900-186 a paramete 1374 (quan sucreta spresa estreación estrate) (p.044)

innaprine Shi Estibibli (III a prancipe 1866 (outsi transa inconsiste metroscent coers) pylinde.

- apouned annus za noveziotale ysieros oftoel natroaciae 72899 (sa.s., e sexior) innaprine 50.1500(000) (St.a passege 792) (spinios assessent pinios) pylind;

ς

аридной гаста за констаний участок общей алладам 192172 мем, с косиступных

врещей тить и кольный учети збик польтаю 2013 м.м., і мактроми amerpois. 31:15:3000000.190 a passaga 1896 (suna riscena, ascessorit areamonto reterno) goldante. померон; 31(15:9071291-32 в развере 270 (двести завъджент) рублай.

MATERITY SOLVE SECRET SEPRESTIT VACORD 2 "100 System of the monache 205097 2.2. Appearing many years against Appearing per 3 Pers. 30 15 времення пакты и контычня учитом обран попады 105197 вомурок: 50.15(60000019) в домере 2110 (две тыковы гот традить/дувівай;

1. IDABA H DGJESAHPOCTH APERGATOPA

3.1. Appetation sweet space

жениеводнять Объекты в соответствии с дипревливании эктиплентивных устойновум нагламаций дочнееря и энеональториализмой PAD.

- самыть Обысти в субренцу. Вся заглясия Армаловичия. При этим Съзраны дотоворинись, что изстоящие Армаловичесь вырамент опок остояне на каку Армалопром Объясты в субарных и изстанового длежного Армаловичесь не требуется.



III Hangyan 2015 maa

beriechen war auch der wegenstellen in Mozoopean ofstatte eller uns 2015 mas opper 30-EA 36 (60-15).

Едином сосудерственное ревотре прив такиминовое потражено в дасти к ими 11 висля 2014года, саедина тимие, ретиграция № 50-20-15/074/2014-127, что такимунальное Свариланством в тосудаютьсямий регистрация трима, выданным Унутанствое Фидральной служба твоудирильний ратметрация, касактра и картотрафия та: Московский области «Иб» мая 2013 года дарна ИББА Ж тристом, разременное использование — для сельсоскоги Мстисиного проеделатим, кашартровы В этомур 30 (5000000:19), aspec Ofsaria Micaonaaa ofracia, Sanaineannuil pains, speingarannai Афендлиятельные на зарым собственности на основавали озгладаеми об енступацов от 22.16.2014, о чем: имплана участи облаб пиплации 200307 илм, кототоры замла - замла населены

Патиму поддарживания респратратра на исламненое мерацоства в свейна в ним 11 меда 2014-ода скалали завись разпорации № 30-50-15/07/42014-101, что надтиоридности Сведстванство в государстванией разпорации проид выдалици Упрактивати Феография служба тосудерствия замалитий учисток общий поликалью 49236 зады, волегория эмекть — зема изметрочном українимом визокаломния — для сетальногомийстивально временийстве, мали провый конерт. persegucian, supjection is saprorpiadors to Proceeduals offusero sollo suar 2013 maia capus (IPSA, PE Арваскаютсям на эрме собственностя на основания оставления об спертиком от 27.16.2014, о чем г К.150071201:32, адрес. Объекта: Мискальков область, Баланный район, принадаржания 100714, Janes absencessas -Oficentias.

 В соответствен и наплания Актом прявне-перстам Аркододатов верская на грания пристам Объекты в том состоянны, ная оп был на деть поддиналия наглеждать акть, пенберамы от при прилага лац, не продавивами, не накодейшемих вод врестик, в настес, не песиомиямих applications правития стиру, не образование претистрированным в установания имствем РФ порядав первесутавання нем неменя правана ургания лец

OK ON ST. 8 2018 прити пастиварско окта и приставляния для напролючения по непитичень. Выдамым надостичко 3. Армылтер приям от Армылентов Объясъя в том состояния, передиленной Объекти, не объядужено

4. Настояцие вколе наказе не Спера коспередент, что не перадавления Объектия

 Ает систамам в Э. Праз) инсимания, емексия сданиями, крадическая сесу, по одному возвитиру для выкарий из Сторов, и сами — для одним, осуществоянного государстисного випетрация прав на надавивамие водивается и сами с тарритория Месковосой области. spercorad y Cropos ac

## AZPECA, SAHKOBCKINE PEKBIRSITTA H DOZIJINCJI CTOPOH:

M.B. Maryoneser Sasoncase passivima: CREPSAHS POCCIBITINO r. Micolog Заснаторилское иссос, д. 38, стр. 9 ини 770540034, КПП 770311401. Mecro passwapener, 123022. phy. 48702810539358108606 e/c. 3819281040090600025 BBIC 04452523 COO - FEMINGARDA OLTH L10577348090543 Appearances Kaneuse operator Sed.74 a Macon Parement ole managed parameter 30301300400000000235 # H. Anytytusa Балашновнений р-на, г. Балашим, мер. 1 Баносьские реквилиты: Сбербине России Germos assessaspassases augmentacion Operavecent aspec (4390). 10. Hpentersing OCPH 1105001000005 5001078418 506105001 TAO r. Mossas. Mas, a, 21

## Agt (thinks)-substitutes

to assembly specified to successively treatment (1) (10,201), (10,201) in

Maconesan oftens, r. Baranna.

еметуское в шазывения «Арексилися», в дзер Прадедляти правителя Агадения Apper 147900, September of the 2016 and 19916. Popule to 1. Samons ź Shocketched a мытра стительного мента, дейстодиналего на соннадания Устано, у шакой совремы, и di mapringerso allonasi penertpease CHARLESTER H FOCUSEDS PRINTS SPECIFICAL SPECIFICATION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO Shac a Trunk. 0004

м политиям люзорожнимите реасправанния метирия (ПСТ-1409/94), что коммерционали пидеметоснике и окульующимий реасправали краскополог заде суди. 77 № 606/44/3, пидемет Междоромног выстанать Федураскогр матакитей страбы. И 46 ко. ; Моская «Же внедуи 2002 онне, настем налиментице. (2.1022 г., Моница, Тистициодного выхосе, д. 20, стер. 9. западнение в западнями эффективную, в лици. Тенеризациого дерессора Матульные Моница. Висторияния, вейстирования на селонавые Устана, в пругой сторова, въвересния в дельеобание «Схоровал», пистичния пактивнай вет клаголеру притав почеления участкова е 01.08.2015, далже «Деплера», п Иткратовний постоящей Феограпист випоней случейе № 46 ег.с. Моти и 200 випра 2005 лиц. И полнения подоброченован репоправанным катерия 100 7440/9941, час вобоварается Общетво е отранителня ответственностья «ПатыйКырта». Одиникурдичич HISPORTED NOTHING

1. В соепетения с п. 42. Деговора, Арексиянны прилал во привення пользывани Аректатору, в Аректатор прията састроевая этметьвая участвя:

28-13-000000 им, акрас Объект, Москова объект, Бальнийский райна, принадажаний Аректатите за прив избетанных на основащиритиваеми об питучние от 21 № 2014, в ческ и Спитов госудерственное рессур приз на недавание воукаство в спито с нем и 1 в нени 2014. provincipames, sanacipa se supror patient no Monocamond infrastru e 15s ann 2013 trans oppus 2045A. We так дален эким репотрым № 90,91.15074.2364.134, чес яктыржанти Сициплетин с ткуларствоной регистрани прим, вышимы Утраномия Физиральой дузарство подужения таттася потолистально — эти дельний номболенного произведства, малестревый номер - sevenished yearny often missasse 255102 talk, amongs swear -

Едитов государственном росстра прав на педвенника внукциотно в срази в тим «П» ими в 2014 тум сладика нагла, регистрация № 20-20-13/074/2014-133, что яздавержащего Сискензичения госущественной регистрации права, выдализа Управления Фодеральной соувайи государственной ратистрации, чаластра в відплузафан то Мокооком «бластя «196» мая 2015 года дария 20-5сА. № 9513 0001100 ЛЕ, дарк Объети Москола «Азаль, Балинениям даби, принадивация тупштов, теприлиния выполнувание — для келькомизовых принценти, принценти, парагаровый намер Аркадолично за праве избетвоваети за земешвани ситпавення об отпулном от 17.06.2014, в чен with the second of the contract of the contrac noncressil yvactive oblassi unusulan 3465ti se.st.

Едентия тесу адустивнику россур цупе вы недоматичес ворудостия в дастия д зако 11 меся 2014 года петати законе регистрация № 30.501.201.201.201.156, что изительности достига достига поста году заростичний регистрация и фила достига убущениеми Михрентиой службе посудаютельной регуля регистрация и мартиг рафии по Моновноскії области в 140 мая 2013, глаз серая 2042 до менількі учесте облей туподала 1260 каж, саптры зняка. – жил мацинца Арександатили на прави собствателена на селования поставление об спецупник из 27 06.20 (4, и жел тутетот, резременее нелизменее — для кальскоминенее о прятивнее предесение 20.15.0008600-198, super Ofsurer Miccineau ofsure, fazatasiseisui juiles, opesazuneaus

Архічилийся на троке собствовани на клималит дітаціветем об стотупися от 27,06,2614, о челе в Кальта гоодівутичниця ростра тра на подвижним поўцястко в діядов д вин 11 маля 2014гада 2004 год в навал, респутрацка дв. 19-20-15-07/12/2014.134, чт. відтнержданты. Свяденняством в теріздетменній ритегразан цілав, жеданныя Усрадінняю Федерациой служба посудестивній жильний учили общей плунално 2011 п.н., испория дили – пил надзении плитов, разрименное использование - для останивленное производенное производения, 30-15 (000)000 г.М., адрис "Ответи", Москвеская объеси, Палайновоений рабов.

 Вытивные Дополнитивные отлицение оостигания в 1 (Трес) эсконляры, имеющия есполности организации, по одному эсконтину из выжам из Соров, и одни – для органи, осущениямичеся посударственную регистрацию прив на вединалися воздинетия в едение е мия на таритории Москоокрай области.

## ADPECA, SANDOBCIQUE PERCURSIEDA HITOQUINCH CTOPOH

| Apmanopi      | OOO - Historisk keptrans Diptumentoois is discrimicatell saper; 123412. Moseas, Benninguases masse, 4, 28, esp. 9. Will TYGSHOTH, KIRD TYGSHOTH, CYPH, 18772-364913.3. pr. 407021 WEBSHI SHRide Sam. 1140 "TYGS BARK WOCKNIP" BIRE: 044525225 Kopp. cert. 3019.18 (1880000000025).  | Taring and an and a  |
|---------------|---|--|
| Approximation | ADMIT "Monach weep"  Adjust research is down monach superior (Admit Account only a few manach of a few manach | Opening the second seco |

# Датенери архила деястьями учестков от «И» датуста 2015 г.

Мосильская аблагиь, е. Беланина

«3th madpe 2013».

Abrene mercengraccoe arprocessus substanti cupe translapatenta 2000. Purint on a fermina chi sunta 2000 solo accessus registratamente potenciamente acceptora 2000 solo accessus registratamente per consequente acceptora accessus accessors a

Officialists is reparational interviewental Allerialistaphysis (approximation is reparationally interviewent in the control of the control of

вневрующие пнести «Сторовна», жиляющили напровиде оплащение и ликрением распираемент дестиоря врешам энектическу участите из 11 десуста 2015 года благос по чаксту — «Соглениянной и Достиору врещие дежальное участите из «ПТ» дегуста 2015 г. Срадае ин таксту — «Дестиоре), и питеопеказаниями

учистнов от 61 матукта 2013 года, зарегострарованный Управлениям Фидаральной служда государстванной регострации, вадактув и карпография из Москосканой ийлисти, о чем в Едином государственном реестре грав яз вединамине муршестве в сдраме е яни 16 метабря 2013 года Ареклициства на приве собственности, о чем в Единем годудорственном реостре прав на везативноме видивество и сделак с ним 11 моля 2014 года сделана чатне, регнестрация 26 50-30. 90.15:000000.191, царос Объекта: Мекковская область, Балаликанский район, принадусацияли Ивстояции Спаревы догнористе, актично респретуть догнер деста сективля пов. от 01. детуста 2013 года, муксистрированных Управлению, Фараральной спумбы 50-5001-51001250062013-29964, 30-3003-3101350062015-29063, 30-30015-30-613-006-2013-2996%, 50-50/015-50/015/096/2015-1996/7, in sperit, satastradier severalinii yusersa ediziel панадаат 395597 мел, кетегерде земель – этмля косстиных пунсти», разрешенны казапрамий невед 15074-2014-137, что водинерадаета Соедотельствое о государстневной регистрации права CREMENT NATION PERIOD NATIONAL SPICENTS SAND SYNKE 2015-29962, 30-90 013-58011 5006/2015-29963 perserpaten, exterpts improrpagnii na Moceincacii pilitarini (08), usir 2015 rusa cepru 50-liA Ni 406713. eprice succession, надавили Уприменням Ферграмия клужбы госудрестилия CENSUS SECTIONS OF THE PROPERTY OF 113 REDICTA-COMMITTEE

Петговідня Сторона правіти в состанення установнего состановне візактов опочуження активіти сторона активіти правіти настановнего состановне вістовнего состановне правіти правіти падписання правіти падписання правіти правіти

 Во несез встанации, на прадуснотрению мактичним Дишинтильным останатици, Отории руговойствующа усикаюми Диунир в накондативатим РФ.  Выстаное Деполительное опсинение съедения выплемения з мочения его вединализа.

### OTHE SERVE

Propert.

Вывания из Единего посуществлянного респункационного об объект вединизмости

Сосимня в дорожники недосимники
На отвениви подоси от 24.09.2015 г., воступавания ведосмотрение 18.09.2015 г., сообщем, что сотпекс задажения Единого госуществляния респункационного

| PORCEA BASE SYSTEM        |                        |                      |                       |   |  |
|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|---|--|
|                           | (2) = (m)              | PERSON REGRESSION.   | 59.0                  |   |  |
| Inc N Francis 1           | Волги листо ристол Д.: | Всите у колькова:    | Down number assessed. | _ |  |
| 26-09-2019 26 99:2019:206 | 117488                 |                      |                       |   |  |
| Кадастромай помер         |                        | 59:15:9000668:151632 |                       |   |  |

| Номер видантривого инартили:   | 38 12-9000000                                       |  |
|--|---|--|
| Дага пригвенных кыльстрокого в выпра   | 04.02.2008  |  |
| Раво криспосивый государствиный учетный вомер:   | дажане обружницион                                  |  |
| Ages   | Монковских облисть, р-и Пописих постий, г Кисминска |  |
| Timesas:   | 188905+)-140va.m                                    |  |
| Карыпровая стованить, руб.   | 182943418.35  |  |
| Каритриные вевера разволениями в дределях зевельного<br>учества объектов задворожентя:         | 16:11-9006888 146125                                |  |
| Каритрован воморо объявля верханизмости, на вотпрыт<br>«Приходка объект верхкованости          | 58-15-900688-185                                    |  |
| Карилровии виморо образнивамих объектов подкожняеств   | анивые опсутствуют                                  |  |
| Омериции о волочники объеков периовидности и систам<br>предприятия ких выучаетичного водилицию |   |  |

| Гэсударственной регостратор | 8       | OTHE BITH       |
|-----------------------------|---------|-----------------|
| валим пилиминами дилимости  | 11,3190 | тенцика, фолеже |

MIL

Poces I

### Вышвана из Кавинго государствивного учестую водинациости об объекть вединациости Спорявия в перевоприятилия объекть вединационного

| Jestemanië yverren              |                                |                      |                          |  |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|--|
| Tage (To East Topped State (El) |                                |                      |                          |  |
| Harr St. Paramen L.             | Receip contribute prospers (L) | BORTY PROBLEMS       | Ticery courses seasoned: |  |
| 26/05/2019 76: 59/2019/200      | 117488                         |                      |                          |  |
| Кадастроный вимер               |                                | 59:15:9900000:151632 |                          |  |

| Капипория замена.  | Sealle assessment revisione  |
|--|--|
| Веды разрожения использования:   | Для оспьевохоляйствивного производства                             |
| Свединия о ведастровом изжинере:   | Макеривова Мария Аликс перрован 3477-15-98, ООО ООО "БитансГарант" |
| Смертия о этом, мориля объектых и об язых преродных<br>объектах, расположенных в предилах земельного участва.  | рижнае со-учена ког  |
| Сведующих о гом, что знамещимой участих в изпостью шти<br>частично решеноводили в траницию повы с эсебыние устанавами<br>под одновниеми территории или территории объеком<br>культурного мистеции                                    | давны обортотвую   |
| Сводишно о гом, что завышаный учистик расположен в<br>грепрявия особой экономической эконь, ограниция<br>напрешнования покамально-экономического развитик, таны<br>ограниция выго развития в Российской Федерация,<br>вгоранай эконы | passes obcytonejsot  |
| Свединия о том, что этменьный учистия рекалония в<br>гражация особо верхнянной природной территерия,<br>съттитьсях утидай, лекаличета, техняцион   | CHARGE CONTROL CO.   |
| Сыздовия о регультитях кранцациям государстываюто<br>мумецають видокра   | COMMISSION CONTRACTOR  |
| Сводиния о расположения замешьного участко в гранции<br>перритория, в извешники колорой узверждей происк<br>междания территория  | шавые осутствуют   |

| Гэсулдегичинай регистритер  |         | OTHE SIPH        |
|---|---------|------------------|
| WATER STREET, THE REST OF THE STREET, | 16,0000 | технять, фалоски |

MJI.

Poces I

### Вышнена из Единго посударствинного учестую неавходинестю об область ведыкальности Споравал в первогорогизмия область ведыкальности

| lesconnuit yearran         |                           | TOTAL STATE OF THE PARTY OF THE |                          |
|----------------------------|---------------------------|--|--------------------------|
| //                         | 100                       | COLUMN TRANSPORT   |                          |
| Bace No Percana L          | Roses and the progress 11 | BORTY PROBREMS   | Tecery courses seasoned: |
| 26/09/2019 76: 99/2019/200 | EST488                    |  | je-                      |
| Кадастроный вимер          |                           | 59:15:0000000:151632   |                          |

| Условный помер эментализ учления   | SHERRIGHT HT IS THE RESIDENCE   |
|--|---|
| Онесонням о привития вить и (или) тислючения дотносор,<br>придусматров ненами придоставления в соотнотствии с<br>соможения техносорительствии испоставленным органия<br>постударственный видети вих органия мастивей<br>сомуубрания или видеорий отсет и току дарственный или<br>мужицивальными собы и токую и току дарственный или<br>изращивальными собы и токую и пописания поступать дом<br>стратульства висимого дами социального использования<br>вой пений бого домо возморти соот видеольными. | MERIOD OCCUPATION   |
| Сведовия о гом, что экмплекий учистик вли зометьно<br>учистих образованы на основания решения об изыказа<br>экмплеко учиства и (инв') респилозовано он нем объекти<br>недавишимости для текуруюстикания ная муницивальных<br>прави.  | MINING COCYDOTISCHII  |
| Сведовии о гом, что эсменьный участые образовии из эместь<br>или эсмерьного участии, государственныя собственность на<br>куторые не разгражичение:   | даявые обсусствуюч  |
| Сверения о ваштив этехналите свора о вестовозналива<br>гровия зоменьких участное:  | Desiration of Annual Sol  |
| Стогуе миния об объекто подминиваюти:  | Оноргания об эбректи воделженного конто ституу "матуального"  |
| Confide oracina  | Сведских о ваентории учисть, подли ризрешение использования, иленных вырага стигус «Актуальных возноваретельствованные». Прим (ограничение прим., обраничение объекть изменение отнатерене инее |
| Получность выникан   | Макранев Мария Алихсицирова   |

| Государствовный регистритер  | &       | orne erru          |
|--|---------|--------------------|
| OCCUPANT ADDRESS OF MARKET PARTIES AND ADDRESS OF THE PARTIES AND ADDRESS O | EXCESS. | RESERVED, DOCUMENT |

MIL

### Пывиска из Единито государствинного учестую подключиести об объекти вединивамости Съорения в эпретитураривниваюх куляни.

Pennen I

| Interpretate Statute |  |                                   |   |
|----------------------|--|-----------------------------------|---|
|                      | asyminis equ   | ALBOROUS .                        |   |
| la                   | er 76 Francis 1  | сето у исполне:                   | Всего листов малиског   |
| Þ                    | 6.09.2019 76 99/2019/2012/1499   |                                   |   |
| Юs                   | діктроний втмер 51   | 9:15:0000000:151032               |   |
| L                    | Hystochagamus. (spacethermous):  | Consumous                         | ий комистиционный фонциализмических<br>спиканай онд уприсменны Общиства с опришителя<br>пос «Уприсмення камилизм «Эмерест Эсест   |
| 2                    | Вид. комер и дист государственной регистрован прово-   | 1.1. Actions cofers<br>02.05.2818 | пиность, № 50:15 2000000;171832-50-015/2018-8 ог  |
|                      | Отраничения при и обременняе объект вериховлести:  |                                   |   |
|                      | \$400  | Aprilla, sees, ofsers             | r   |
|                      | дить госудорствуваной регистрации:   | 01.02,2018                        |   |
|                      | иомер геоудорствинной дисистрация:   | 50:15:0000000:1510                | 92-98-93-72018-1  |
|                      | 3.1.1. пров. на который установлено огрементами прев в обременным объекта верживанности:                       | c 18:10:2015 to 31:3              | 12.0004   |
|                      | ници, в польку витирите уклановатно опривителни прев в оброзователя<br>объекти виделивающести:                 | Oferens corpore<br>TERMODE        | онаяв опетитенностью "ПатывКпорты", HIIII   |
|                      | основные текуриропичный респорожин   | Досовор врежды по                 | /барнады) эт 91,93.2915   |
| 1.                   | MACE   | SAMERICA, MICHAEL STREET          | авлиния, «Гл. Моссойская, р.е. Багантисявляній, г.<br>о 15-000000 (2002), Знакладый участов, ваногория<br>паксонійствовного какамуная, разрешейная<br>покамняю сельняли неботичнають ореживорства.<br>в. М. |
|                      | дысь госудорить нямой регистриция  | 8100,0070                         |   |
|                      | 3.5.2. вомер государствиям распетрация:  | 50:15:0000000:1510                | 01-38/015/1018-B  |
|                      | ории, на который реганования оприментам прим в обруживания<br>объекта вединентвости:                           | c 07.09.2018 no 01.1              | 11.2024   |
|                      | <ul> <li>1800, в повыу витярого ругановлено огровителей пров в обрежения<br/>объект в вижими может.</li> </ul> |                                   | откана опетственностью "Укров (поскан ком в ники<br>включент", ПППС: ТТ07620374   |
|                      | осильные токудорительный учетнировии   | Принам денератия                  | 1-0000 y ligna arriva or, 16 62 2819  |
| €.                   | Договоры участия в доовком спроятильства:  | не экреплету провен               |   |
| ٤.                   | Зываличные в судебном порядке прика требования.  | дажные отпублікую                 | 6   |
| 6.                   | Сведовня в кооражения в отвижения зарасполупровинного жумки  | этявые опруженую                  | d .   |
| 7.5                  |  | давами отпунствую                 | 1   |

Petter 8

lousmout yearsu

|     | Сведения с выпачия решения об откачая обстоло вединационто для<br>тесутирствивных и мунициянствики мунед  |                        |
|-----|---|------------------------|
| 8   | Соединия и пененномичения посудараточникой разпограция без пичания<br>учестви примонбледителя или ото токомите представаться:   |                        |
| 1.  | Приводилизования в посучение в наступные поступные или, по и в расси ступные и<br>заказаний о идоводилизи тесущественной регистрации приво (королица,<br>провремення привод, отраженном приводили обращениям объекта<br>в садаватьности, сущная в стисовення объекта в кульнатьности. | quanties only scrayton |
| 10. | Сведения об окуплетациям токупростиченой регистрации одилки, прина,<br>отранотижем прина без вообъединого в силу завлян согласии протыми лина,<br>принас:   | данивые отгунствуют    |
| ti. | Сведения с исколнованств государственной ругистрации индетеда.<br>прокражения, окументива прико на нежежный участок из очасть<br>сельского экійствуванте мешенуване.  |                        |

| учения под при |         | OTHE STREET        |  |
|--|---------|--------------------|--|
| DOORSE SERRESISSERSE (\$10000001)                  | #1,200% | ERRERIMO, DOMESTIC |  |

### Паримска вт Паримст государственного резора вединатилств об объекто педалекованств Описалите поставлениямия готованского учества

Dacy No Percent 3. D6.09.2019 No 99.2819.286117488 Всого лестов вышварка:



| Гокудировненный региорогор   |          | #USC ELBII        |
|--|----------|-------------------|
| - EXCOLUTE A MARKET CONTRACTOR TO CANADA CAN | econonie | акканалы, фонкляя |

hosemand yearns

Выдакия из Единого государствовного учества выдажением об объекта ведаженности Опаконня местоположения меней вой учество

| F   | 4794 | м. | 8.1 |
|-----|------|----|-----|
| , , | ve   | •  | 711 |
|     |      |    |     |
|     |      |    |     |

| there?               |             | 20 <u>3.1.</u> |  | і акта разка   | 21: 8                         | жен ра  | CALIFFE                                 | Bost a macros soutiscon.  |
|----------------------|-------------|----------------|--|--|-------------------------------|---------|---|---|
| 16.01                |             |                | 286117488  |  |                               |         |   |   |
| Kane;                | present new | cy.            |  |  |                               | 0:12:99 | 00600:151052                            |   |
| Owen<br>Howey<br>109 |             | 10168          | 5700   |  | Описание творен<br>ин вестион |         | Касистровые в смера<br>сменених участие | Сведения об авреску приноблидения<br>сичноску этиських учистков |
| 1                    | 2           |                | 1 (  |  |                               | 0       | +                                       | 1 *   |
| 1                    | 1           | 2              | Almostos<br>extractorios   | AMERICA<br>CONTENTO DE   | данным опертоп                | eş mei  | (DEEDNO OTOSTOTOST)                     | garman constitutions  |
| 1                    | 1           | 2              | Automatical and a service of the ser | AMERICA<br>CONSTRUCTORS  | динил спортоп                 | cywr.   | циявые опаутаторыя                      | раници оппунствуют  |
| à.                   | 2           | 1              | ,2300kis<br>071577395307   | AMERICA<br>CONSTRUCTION OF   | данным обружения              | AN WORL | (package only nethylen                  | давана опсунствуют  |
|                      | 2           | 1              | ATTENTION OF THE PERSON OF THE | encyromytes  | данных округов                | 13 600  | циявые обсуссивуют                      | gammanao contyrichayleo   |
| 5                    | - 7         |                | ALEGARISMOS.   | dispression .  | данны округов                 | RATES.  | пиним опсулствуют                       | авини опустијко   |
| 6                    |             | +              | analist analis | дивами<br>опсутствуют  | двины опсутот                 | 6760    | DRIBNE ORDSTRANO                        | циянию сосупствуко  |
| 1                    | *           | 7              | диния<br>этологиуют  | encyrcrayers   | данны отсутота                | 85 BO   | HARRING OF CYTETRISTO                   | шавые отсутствуют   |
| 8                    | 4           |                | OT STATEMENT   | decyrcrayer  | данные опсутота               | syma    | завине опункцион                        | THE BIRD COLLABOROL   |
| 9                    | . 9         |                | America<br>Sarthacterias   | encyticiny for   | names only to re              | ejsen.  | зижне опративуют                        | measure outhorishing  |
| 36                   | . 5         |                | oreys craysor.   | AND ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PARTY NAMED IN COLUMN TO THE PARTY NAMED IN COL | SWIENE COLLECT                | eyen.   | закит туттут                            | должие отпутствуют  |
| -11                  | 6           | 7:             | and the second   | ORGANISMOS   | Samuele congrues              | SERIO.  | DERBUT OTTYTTRANS                       | дальные опсутствуют   |
| 12                   |             | 1              | ARREST STATES  | OSCUTCTBYSOT   | Statement Constitute          | -       | зижне опутивую:                         |   |
| 11                   | ,           |                | 30000  | (mean)   | данные спортоп                | eşen:   | Diseases outliningson                   | равине опусковую  |
| 18                   |             | *              | CONTRACTOR OF  | (MARKET<br>FOCTORONSET   | данны откупти                 | N/WT    | жины этсутенуют                         | данные откупутирает   |
| 17                   |             | 16             | CONTRACTOR DEC   | STATEMENT STATEM | данны поутти                  | gur .   | данные отсутаторые                      | дивые отсутствуют   |
| Гесул                | фетионной   | paracrps       | mg   |  | 1                             |         |   | ornic min   |
|                      | 1600        |                | OFFICE AND ADDRESS OF  | 1276   |                               | incom   | 0.                                      | энцика, фанка   |

M.H.

Josephanial ysperor.

Вышилия из Единого государствинного учестую подключинств об объекти вединивыести Списоване местинистичници невесками в учестую

|                        |                |          |  |  | (819.75416)                                     | -         |                                       |  |
|------------------------|----------------|----------|--|--|---|-----------|---------------------------------------|--|
| Hace N                 | Free           | 14 80    | Som  | S DECISIO PROBLES  | 13:   | Scen po   | Chicago                               | Dicerra interces sommerca:                                   |
| 26.69.                 | 2019 76.       | 99.2849  | 256117455  |  |   |           |                                       |  |
| Kagori                 | personal unte  | rep .    |  |  | 99-18-9990688-181832                            |           |                                       |  |
| Ounce<br>Hosep<br>10's | Hong<br>Hong   | 10788    | 52.000   | аго участки<br>Гориментиван<br>проживани, и  | Onereser resp<br>sa secres                      |           | Кадмеровые язмера<br>смежных участков | Согдения об артон прикобацияной<br>сосмения выпамия учествов |
| 1                      | 2              | 1        | 1 4  | 1  | - 6   |           | - 8                                   | 1  |
| 16                     | 38             | n.       | ammer<br>anytemper   | anegratusjan   | данные опсут                                    | стауко.   | IMBRAG STLYTINGSST                    | шанны опсупствую:  |
| 17.                    | - 11           | 12       | Ammark<br>OTSYTCHMOST  | ORGATETRASION  | transmin contact                                | (1959)    | данных опсулствуют                    | далжно отсусствуют   |
| 111                    | 11             | 13       | AMERICAN<br>OTTOTAL SERVICE  | донных<br>опсутствуют  | даваны отсут                                    | centy not | дажные опсулствуют                    | дажно отпусктарно  |
| 18                     | 10.            | 14       | STOCKER OF STREET  | дивныя<br>опсутствуют  | данные сосуд                                    | отвения   | зивами опсулствуют                    | шины онутоты ко  |
| 28                     | 14             | 15       | ASSESSED OF STREET   | ADDRESS OF THE PROPERTY OF T | данны опсут                                     | стауво.   | циями отсупствуют                     | шавые опсутствуют  |
| 21                     | 15             | 16       | granter<br>orsyntallyson   | AMBRUT<br>GOCYTCTR/WIT   | данны опсут                                     | crayan    | заявые опсулуациямог                  | шин вым опсулствуют  |
| 22                     | 36             | 12       | Amount<br>only versy seri  | довные<br>опсутствуют  | давани опсут                                    | CORSING:  | The week and a landware.              | шавые отсусствуют  |
| 23                     | 17             | 18       | OTOTOTOTOT   | COCALCIBATES   | тания осоду                                     | craylor   | дижно опуттуют                        | давани опсусствую  |
| 24                     | 18             | 18       | Almoste<br>onlynerayion  | динему<br>опсутствуют  | данны опро                                      | oraș son  | заяване опертеннуют                   | для вые отпутствуют  |
| 29                     | 18             | 200      | SHOWA<br>STORESON  | ORGITETRISOT   | диним смут                                      | etayses:  | 180000 015109901                      | шиние опружнения   |
| 36                     | 28             | 21.      | двеских<br>откупельнуют  | довежно<br>опсутствуют   | paramet entry                                   | ствува    | DERENG CONTRACT                       | шинаме отпутствуют   |
| 17                     | 11             | 27       | (10)71 (13)761   | pareture<br>encytoraytes   | DRIVEN GARAGE                                   | пери      | заяже поуттуун                        | шивые отпункта ко  |
| 38<br>38               | 12<br>23<br>24 | 24<br>24 | America<br>Strategy of<br>America<br>Strategy of<br>America<br>Strategy of | зневые<br>опсутствуют<br>энекае<br>опсутствуют<br>энекае<br>опсутствуют  | THERM COLLEGE<br>THERM COLLEGE<br>THERM COLLEGE | перво     | THERMS OUTSTRANGE                     | шиные опунствую:<br>шиные опунствую:                         |
| *****                  |                |          |  |  | 1   |           |                                       | Arrive Proper  |
| 1,015,00               | bearings.      | burnerb  | nop.   |  |   |           |                                       | OTHE GIAN  |

MIL

BREWS BREWSCHOOL GROWING

Вышилия из Единого государствинного учестую подключинств об объекти вединивыести Списоване местинистичници невесками в учестую Property 5.5

| SOMETHING STREET             |                              |                      |                        |  |  |  |
|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|--|--|--|
|                              |                              | PROPERTY.            | 5                      |  |  |  |
| Harr No Francis 3.1          | Scene marries property 3.1 : | Бсити ў яклятиня     | Bear a receive someous |  |  |  |
| 26.09.2019 26. 99.2019.25611 | 7455                         | •                    |                        |  |  |  |
| Kagaripeniak unterp          |                              | 99-12-9900000-151852 |                        |  |  |  |

| Списание пестополичие принци невышание учества |            |            |  |  |                                   |                                       |  |
|--|------------|------------|--|--|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| D's  |            |            | Store<br>Store   | Гориссипиван<br>прозентить, и  | Оветили текреплика<br>ва могимота | Казыправые язмера<br>свежных участкой | Ситриали об одрения прикооблядания<br>саномых вененымих учиствов |
|  | B PONTLAND | O Cression |  |  |                                   |                                       |  |
| 1  | 2          | 1          | 4  | - 1  | - 6                               |                                       | - 18   |
| n  | 11         | 26         | Amoust<br>Amystrayon   | ORGANICA   | данные отсутствуют.               | цияные откупцикуют                    | авжная отсутствуют   |
| 32   | 26         | 27         | Ammare<br>Ornyversysor   | ORGATETRS FOR  | данный сисупсквуют                | даюные опсулствуют                    | дилино отсусствуют   |
| 111  | 27         | 18         | AMMENT<br>WITHTENAMENT   | довемя<br>опсутствуют  | давшы отсутствуют                 | дажно окуптинуют                      | давые опужную  |
| 34   | 28         | 29         | SHOOTH OF STREET   | дивые<br>опсутствуют   | диним отсутотвуют                 | зивные опсутствуют                    | шиные отсупствуют  |
| 17   | 18         | 30         | ASSOCIATION OF THE PROPERTY OF | ADMINIST ORGANISM OF THE PROPERTY OF THE PROPE | данный сосутствую.                | циямие опсулствуют                    | шины отсутствую  |
| 36   | -10        | -81        | диние<br>отпункация  | дивемя<br>евсутствуют  | данных опсутствува                | заващи опутимуют                      | шижны отсутствуют  |
| 37   | 31         | 1 .        | AMORAL OF THE PROPERTY OF THE  | дининия<br>опсулстация   | давани опсутствувит               | thrawn and almost                     | шкани отсусствуют  |

|      | OTHE RIVE          |
|------|--------------------|
| 1000 | PRESENTE, DOMESTIC |
|      | rigina             |

MIL

Вываска из Единито посудруствивного рекстра водиженности об объекта выпижавности Опроменя местеносполнения меней лиск учество Pages #1

| lossacaus yearns          |                          |                      |                       |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
|                           | 369                      | man agazacon         |                       |
| face 76 Facacon 3.2       | Fores merin greaten 3.2: | Всего располне:      | Doors programmations: |
| DESCRIPTION OF PROPERTIES | 17499                    |                      |                       |
| Окрастронняй вологу       |                          | 59:15:9000000:151032 |                       |

| CHEMINA   | a universitation a | этох границы жмен | мого учистия                     |  |
|-----------|--------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| Score No. | порявие МСК        | -50. sms 2        |                                  |  |
| Boarp     | Kenys              | pants:            | Овесины техретивным на местанств | Средние квадратично на погредилисть определения<br>покражили ээрэптернал тольк границ некального |
| THESE.    | X                  | Y                 |                                  | FRATER M   |
| 1         | 1                  | 1                 | 4                                | 100  |
| 1         | 166825.51          | 3215881.18        | Aleman Hightengree               | 3.1  |
| 10        | 865878.52          | 2010235.35        | ARREST STOPPERSON                | El.  |
| 1         | 467575.74          | 1216229.6         | данных итсутствуют               | 1.1  |
| 4         | 865878.94          | 2216229.64        | games stryintepat                | 9.1  |
| 2         | 467834.85          | 2216328.25        | данных этсутствуют               | 3.7  |
|           | 469017.1           | 2216247.43        | Antimos erroprocesores           | - 0.1  |
| 1         | 866029.35          | 2216236.28        | даныя этсутствуют                | 8.1  |
| 1         | 100271.11          | 2216216.8         | Anne royumper                    | 81   |
| 9         | 400882.45          | 2216289.78        | AMBRIC DECYTEMYNE                | 9.3  |
| 10        | 46613E-19          | 2316188.22        | Ammon etcyrotryser               | 9.1  |
| 11        | 100232.59          | 3219086.5         | данных этсутствуют.              | EJ.  |
| 111       | 168367             | 2216135.41        | данные отсутствуют               | 83   |
| 13        | 466284.98          | 2216198.45        | ARREST STSTERYRT                 | 183  |
| 14        | 466363.26          | 2216037.17        | данный этсутствуют               | 11   |
| 15        | 466172.64          | 2216041.47        | Assistant programment            | 13   |

| Гэсдээрстинный регострятор   |         | OCHE REFIE        |
|--|---------|-------------------|
| READER REPRESENTATION OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON OF THE P | REGISEL | понциялы, финасия |

MII

Property 5.7

### Вышили из Единго посударствинного учестую подключиести об объекти вединивыести Списоване местинистичными невесками в учестую

| Jensmanni yvocres:          |                         |                       |                          |  |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
|                             | -                       | PROPERTY AND ADDRESS. |                          |  |
| Harr No Frenchs 3.7         | Scene manna pageurs 12: | Scere pateone         | Desire inscress someone: |  |
| 26.09.2019 26. 99.2019/2011 | 7455                    |                       |                          |  |
| Кадрегревый инвер           |                         | 59-15-9990689-151852  |                          |  |

| Courses<br>Sous No. | оправите МСЕ | 50, mm 1    |                                | 154  |
|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--|
| Bosep<br>tienas     | Кеорхинны    |             | Описаны запрешники на мытачата | Средния кандрагическия котринально-партаженая<br>воординая задом приме точка гранца навываются |
|                     | ×            | Y .         | CENTRE STREET                  | 749/100, M   |
| 1                   | 21           | Jan 15      |                                | y y  |
| 16                  | 466188.24    | 2216025.45  | JOHNSON PROGRAMMENT            | 6.1  |
| 17                  | 466399.74    | 2219013.8   | games pregretages              | 8.1  |
| 18                  | 356489.43    | .3216032.87 | AMBROW RESTREET                | 8.1  |
| 32                  | 400427.03    | 2216003.93  | density arcyteteyer            | 6.1  |
| 20                  | 106463.13    | 2215956.25  | Ammen recytorayus              | 8.1  |
| 11                  | 100507.2     | #217969.TF  | ARREST FOTOTOPER               | 8.3  |
| 11                  | 166177.61    | 3215837.63  | Aleman sorpromper              | 3.1  |
| 23                  | 806834.35    | 221,9612.64 | ABBRIC STEPTERSON              |  |
| 24                  | 99642E 67    | 2215785.51  | ARREST STOTESTANT              | - 83   |
| 25                  | 40639E 93    | 3215769.37  | gener stryttinget              | 8.1  |
| 26                  | 36607E.19    | 2213747.52  | данных этсуптиуют              | 9.7  |
| 87                  | 100312.65    | 2213726.78  | AMUROS POSTOCIONE              | 0.1  |
| 20                  | 466239,72    | 2213020.66  | ARREST PROYECTBY WY            | 9.1  |
| 29                  | 396793.16    | 2215882.11  | Amenic stryttinymi             | 6.1  |
| 30                  | 466325.89    | 2215683.52  | ARREST CICTURES                | 13   |

| Гасухарствинный ризостратор |         | OCHC BLM         |
|-----------------------------|---------|------------------|
| BANKS CORNERS SANAGOSTS     | EXPRIS. | опиранны, фонции |

MIL

### Вываска во Кливото посударствивного учестую подключесте об объект веданизмости Описоване местиполничения невользова учество

People 9-3

| Земеньный участок           |                          |                       |                          |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                             | -                        | Process aspectations. |                          |
| Harr No Facutes 3.1         | Scens narras paceurs 12: | Scern pacecine        | Beare increases assessed |
| 26.89.2019 36. 99.2849/2841 | 17455                    |                       |                          |
| Кадастровкай кизоер         |                          | 99-18-9900089-181832  |                          |

| Central a<br>Soun No. | оправине МСК | 50. mm 1   |                                 | 100  |  |
|-----------------------|--------------|------------|---------------------------------|--|--|
| Bosq                  | Keeps        | Senio      | Одесале: поручитиля на мытилите | Оредния кондрагатор или потрениватель передилизации<br>воордиваят заракторных точка грании завышають |  |
| tiens                 | X            | Υ          | 1.5                             | PROTES, M.   |  |
| 1.                    | 1            | Sandia - C | A                               | y y  |  |
| ki                    | 166895.32    | 2227889.10 | JAMES FOUTORIST                 | 9.1  |  |
| 32                    | 466387.78    | 2215925.67 | диним этсутствуют               | 1.1  |  |
| 32                    | 866371.57    | 3215823.78 | AMBROW PERSTATRANT              | 8.1  |  |
| .34                   | 4660375,28   | 2213825.04 | demics arcyterepart             | 6.1  |  |
| - 18                  | 106375.12    | 2215892.55 | Annes recytotryns               | 8.1  |  |
| 86.                   | 46637E33     | 2217834.44 | ARRAN SULTURES                  | 83   |  |
| 97                    | 866967.63    | 3215892.18 | AMBOUND PROFESSIONS             | 9.1  |  |

| осудиреннявый регистрину.            | OTHE RIME |                    |
|--------------------------------------|-----------|--------------------|
| Sodow Rassonive about Justing and S. | EXPERS.   | seerecal, document |

Poster I

Jesumanal yeares:

Хадаггревый вевор

### Pentend. Паниска из Единито посудорствинного учества недилениести об объекта вединиваниести Сведения в тогтах земесьмите учества Земежный учисти Всити листем надвоска: Boses merrin gwaten 4: 26/09/2019 76 99/2019/2012/1499 59:15:9999668:151632 Килистроний измер Пли (черово, схоме) чести зомещего учества Numeral entity vacco \$6:15:0000000:1510521 0 Макатоб 1: довые откутствуют Уклония обезпания фене игви Гэсулорстинный ретегриту

Пывили во Единго посудрствинного учестув подключности об объекта вединивыести Съединия в тобтих этимсками в учестин

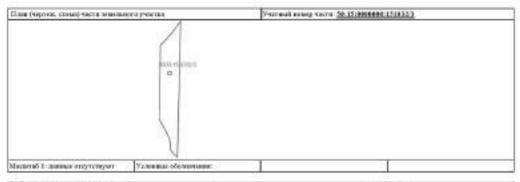
Here No. - Factories 4. 26.09.2019 No. 99.2029.256117455 Scens narros pecasas <u>4</u>: Scen paterne Some lacros someous 59-15-9900000-151852



отис вгии Foreignpers remain persorphrep TABLE CARD STREET, SERVICES SARRO. пентины, фонсти M.II.

Пывиска из Единого государствинного учестую подключиести об объекти вединивныести Съединия в тоогия; темеський учестую Pocker I

| Sentment Systems:           |                         |                         |                         |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                             |                         | ny manda dia dia dia ma | 3                       |
| Bace No Facutes 4           | Scene contra propera 4: | Всеги расселяе          | Board increase someone: |
| 26.09.2019 26. 99.2849/2561 | 17499                   |                         |                         |
| Kagacipeniak unterp         |                         | 59-15-9990688-151832    |                         |



| Госудиреннямий регистратор   |          | OTHE STAM          |
|------------------------------|----------|--------------------|
| подож випровення доставлентя | EASTERS: | TETTERN, \$000,000 |

M.II.

Пытиска из Клинето государствинного учестую подклюжености об объекти выдаженности Съединия в тоских земесьние в учестини Federal 1

| Інневальный участик         |                         |                      |                             |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                             | 1849                    | to any aquation on   |                             |
| fact 76 Facus 4.1           | Boses merm greaten 4.1: | Всего у исполне:     | Dispers practice southeast: |
| 26.09.2019 No. 89.2019.2561 | 17499                   |                      | •                           |
| Каритроний измер            |                         | 59:15:9900000:151052 |                             |

| Учетный камер чисте | Drennes (s <sup>2</sup> ) | Сельроония отраничення в изго-во-заказа тако отраничения прим на объект недвижения с<br>мож обраничения объеко водинальности.  |  |  |
|---------------------|---------------------------|--|--|--|
| 1                   | 1                         |  |  |  |
| ı                   | 12366                     | Ограничения прис на поисълый участои, преприокуренным статьмая. 56, 56.1 беживного<br>водекся Российской Федерации. 36.00 д. мед. Постанов отност 70 марадые установления<br>огранице, так объекти поисърскативато должная в сообых условай исключения<br>режежных участост, разпроссиятивал в принями такия пост 36.100 ггд 40.1004           |  |  |
| 2                   | 3381                      | Опривления прис на зовети вый участев, пригроматричные статьцев %, 56.1 Локального<br>водекся Рессийской Федерация», 76.00.2.15. Респоражения: "Об утверадления грания<br>сорящих тем покращирациям пашим стий, расписованных и города Ла-берда и<br>Ла-бередиом мунициямали инверт % 18.9-36 от 20.01.2012.                                   |  |  |
| 3                   | 12165                     | Огромочения прин на заметалнай учества, предусматринные статална 56, 36.1 Замещного<br>водемся Российской Федерации. 30.00.1 385. Постановление "О передос развиналения<br>оправляет на объекта поверуествено конфетен в сообще условий основнования<br>регосация, частоми, развином напринент в принамент павля пост 36 10 00 12 12 0.0 2004. |  |  |

| Госудированный ретигратир        |          | OLINC RILINE       |
|----------------------------------|----------|--------------------|
| DOMEST CONTRACTOR AND ACCURACION | 8.6299ch | SERRECAL PROFESSIO |

мп

Пывиска из Единого государствинного учестую подключиести об объекти вединивныести Съединия в тоогия; темеський учестую Propert 4.7

| less na             | ий учистик     |                        |                          |          |              |  |  |
|---------------------|----------------|------------------------|--------------------------|----------|--------------|--|--|
|                     |                |                        | 999                      | ****     |              |  |  |
| Bacr No             | Frances 4.1    | Score num              | 10 page 11 4.1 :         | Scen pe  | CREME        | Bears incres someons:                                  |  |
| 26.09.20            | 19 76. 99/2019 | 256117455              |                          |          |              |  |  |
| Kazorrpa            | med unterp     |                        |                          | 59:15:00 | 00000-171872 |  |  |
| Сидовни             | I Especialists | PRINCIPALITY SECTOR (S | астий) намежного учи-    | TRA .    |              |  |  |
| Vertakti            | avasp term I   | on a like of the       |                          |          |              |  |  |
| Cocresso<br>Sous No | сендавие: МСК  | Sh. some I             |                          |          |              |  |  |
| House               | Keapon         | PROFILE M              | В високие закра          | A.310000 | Средном и    | нарилически погразансть паражжили воорски              |  |
| retini X Y          |                | Y                      | Carlo selevis Carro (199 |          | ENDORTH      | парактировах типив проводы писов зимельного учество, м |  |
| 1                   | 2              | 3                      | - 4                      |          | 7            | - 5  |  |
| ##                  | 486479.64      | 1119837.03             | green strytelmen         |          |              | 6.1.   |  |
| 21.                 | 466473.64      | 1119837.03             | дивые втеутствуют        |          |              | 1.8  |  |
| 23:                 | 466434.35      | 2215819.68             | ZHERME STRYTHTRYWT       |          |              | 0.1  |  |
| 23                  | 466654.35      | 2219819.64             | JURISME TREATMENT        |          |              | 0.1  |  |
| 18                  | 456710.72      | 2519828.66             | granule incynengian      |          | 113          | 6.1  |  |
| 28                  | 468210.32      | 1115828.86             | AMERICA TRANSPORT        |          | 6.1          |  |  |
| 29                  | 466188.16      | 3315830.14             | DOMESTICAL STRATE        | mymri    |              | 6.1  |  |
| 29                  | 466189.16      | 2219832.14             | дивых этоутс             | tayint   |              | 0.1  |  |
| 31.                 | 466095.14      | 2217880.18             | дажные иткупт            | 185/WT   |              | 0,1  |  |
| 32                  | 486567.76      | 1215825.67             | JOHNNE HTOTE             | nywir    |              | 0.1  |  |
| 32                  | 466167.78      | 1115925.67             | давны вткутс             | mywr.    |              | 8.1  |  |
| 38.                 | 366878.57      | 2335828.78             | Similar kiryle           | tister   | -            | 0.1  |  |
| 311                 | 486873.57      | 2215828.78             | distance analysis        | teyer    |              | 8.1  |  |
| 34:                 | 496375.38      | 1515825.84             | attenue encyss           | tropics  |              | 0.1  |  |
| 34                  | 466379.18      | 1139625.84             | данные стоутс            | терей    | 113          | 8.1  |  |
| 85                  | 496979.11      | 2335882.55             | Shipper arreyse          | 0501     |              | 0.1  |  |
| Cocyango            | навый ретвор   | et np.                 |                          |          |              | OTHE ETHE  |  |
|                     | MODERN RANG    | REPORTED THE SECOND    |                          | 17,00    | ech.         | BEFFERING DOCUMENT                                     |  |

### Пываска из Единиго посударствинного рекстуа подключинскіх об объекта видинальностії Свядення в тогтах эмекський учестви

Pequet.t

| Земісьямії участня         |                                |                      |                       |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                            | - 100                          | COLUMN TRANSPORTE    |                       |
| Year No Promose 4.2        | Всего питом роздили <u>4.3</u> | Bickey parcentee:    | Всего постоя выпасам: |
| 28.09.2819 30 99.2019/2861 | 11488                          |                      | 0)                    |
| Кадигровый отвер-          |                                | 59:15:9900000:151632 |                       |

| Пимер                                       | Longar                                       | CERTIFIC SE  | Описание энергизския                        | Ородов канарагаческа патрадан        | сть переделения воорожного хорожительно точе |  |  |
|---|--|--|---|--------------------------------------|--|--|--|
| DIRECT                                      | X  | W-   | WA SOCIETA DE                               | приводы части знакладито участка, на |  |  |  |
| 1   | 2.   |  |   |                                      | . 5  |  |  |
| 35  | 466375.12                                    | 2217932.55   | авины сосутствуют                           |                                      | 4.1  |  |  |
| 36  | 466371.38                                    | 1215884.44   | manus entyrettens                           | 3                                    | 4.1  |  |  |
| 36  | 466371.33                                    | 2215934.44   | данные сесутствуют                          |                                      | 4.1  |  |  |
| 37  | 466367.61                                    | 1215883.38   | SHERM COSTORERS                             |                                      | 4.1  |  |  |
| 37  | 466367.62                                    | 121501.98  | данные опсутствуют                          |                                      | 43   |  |  |
| 38  | 166260.11                                    | 66260.11 [23:5800.57] ABBREAN encytoniques ABBREAN ONLYSTRIANIAN |   |                                      |  |  |  |
| 35  | 75 484163.96 221.7848.26 mmm.c eccyrctes ser |  | 848.50 диалые осутотирног диалые этсуттирит |                                      |  |  |  |
| 31  | 9 466163-06 2215840.26 assume oncyrorayses   |  | диним отсутствуют                           | давые откуплуку                      |  |  |  |
| 411   | 49 466391.9 \$215848.96 ABBRE STOTTON FOR    |  | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY.           | дажы этерптуат                       |  |  |  |
| 41  | 466371(0)                                    | 2215853.21   | ARREST DECYTEOGREE                          | 3161                                 | ne signityer                                 |  |  |
| 41  | 400371/03                                    | 2213833.21   | данные сосутствуют                          | 3103                                 | HE STOTISTICS                                |  |  |
| 42  | 166400.61                                    | 2215956.25   | диним отсутствуют                           | 344                                  | nes progradiquer                             |  |  |
| 42  | 166299.64                                    | 131581e.11   | дажные епортотирые                          | 3161                                 | Life strey technology                        |  |  |
| 41  | 165441.65                                    | 1215906.84   | данные отсутствуют                          | 200                                  | ом этотинуят                                 |  |  |
| 43  | 466343.68                                    | 1315906.64   | диявые опсутотирие                          | 200                                  | DER ETTELTHETEL                              |  |  |
| 41 466572.14 2213807.25 mannic orcyterapier |  | диник отсутствуют  | AMANU STOYTONET                             |                                      |  |  |  |
| 41  | 166972.14                                    | 1215009.13   | passas segretajus                           | 3141                                 | nie angungse                                 |  |  |
| Congram                                     | promette de                                  | principality   | 40. 00                                      | 310                                  | <b>OTHIC ETPH</b>                            |  |  |
|   | 1900   | exe annaramen  | ar portionecta                              | nana                                 | RETURNS, DOCUME                              |  |  |

MIL

Facilità di constituire del co

### Вывания из Кливото государствивного учестую подплениести об область вединивымости Съединия в токум учестую учестую

|                           |                         | COLUMN TRANSPORTER   |                      |
|---------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Year No Possess 4.2       | Resea succes program 42 | Picery parameter     | Всего постоя выпасыя |
| 28.09.2819 N 99.2019/2861 | 11488                   |                      | 1                    |
| Кадыстровый оствер-       |                         | 59:15:9900000:151632 |                      |

| Пимер    | Rega      | APPEAL 9    | Описание энергизовая   | Средин канаритическия питрепличесь изределения кооролная порявлению точе |
|----------|-----------|-------------|--|--|
| DISTRICT | X         | W.          | WA SOCCERNICO B  | триници части невознавию участка, м                                      |
| 1        | 2.        |             |  |  |
| 45       | 466102.44 | 221,5880,98 | аваны сосутствуют  | дывые отсупляеми   |
| 46       | 466958.84 | 2215893.04  | manus entyrettens  | grander attry tetrayer   |
| 47       | 466054,73 | 1315994.98  | данные евсутствуют   | SHARMS STATISTICAL   |
| 41       | 466953.63 | 1215900.86  | SHERM COOPLINED  | annue mynenger   |
| 49       | 466027,13 | 2215981.29  | данные косутствуют   | диние клуплиуму  |
| 54       | 166207.61 | 1315965.73  | данные етсутопурия   | Author obsystations  |
| 21       | 486251.66 | 2212594.7   | minimum encytoting for   | awawe preyntasyer  |
| 52       | 466J76.B  | 2216025.19  | диник отсутутуры   | давны отпутктурот  |
| 53       | 164379.88 | 3316033.64  | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY.  | gasse secretares   |
| 24       | 468354.14 | 1115991,41  | ARREST PROTECTION AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS AND AD | данны підпокунт  |
| 2.3      | 464287.25 | 2217902,07  | данные стертитура  | awaet mymnyer  |
| 56       | 466280.12 | 1215804.57  | annual encytoragion  | gassas myndsyst  |
| 97       | 166193.89 | 1315848.96  | данные есортотку вог   | 3166Lin 2019/1018/WI   |

| Госудоризменный регистратор   |          | OFRE EIFE             |
|-------------------------------|----------|-----------------------|
| PORRET BERRESHEARS (\$1.1664) | #1,200/s | PRESENTAL GOVERNMENTS |

MIL

### Вывасна из Кливито посударствивного рекстра недилениести об объекта выдаживаности Сведения в тостих ренежавать учестви

Pegen 4.7

| lescan              | ий участик        |                         |                      |   |             |  |
|---------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|---|-------------|--|
|                     |                   |                         | 997                  | 100 E00 E00 E00 E00 E00 E00 E00 E00 E00 |             |  |
| Bacr No             | Frances 4.1       | Scene num               | nn passan 4.1:       | Scen yes                                | acces       | Desira increa somecoa:                             |
| 26.89.28            | 19 76. 99/2015    | 256117455               |                      |   |             |  |
| Kazorrpa            | med unterp        |                         |                      | 59:15:990                               | 0000-151802 |  |
| Сидовни             | I ENGINETROPHIC T | ичное провиные части (ч | астії напалого учил  | 10                                      |             |  |
| Vernade             | вомер чести 1     | on a like of the        |                      |   |             |  |
| Cocresso<br>Some No | сендавие: МСК     | 55, supp 2              |                      |   |             |  |
| House               | Keapon            | ERNING M                | В писоком умерен     |   |             | иниратически поградансть харадельная воорски       |
| 34480               | 70                | Y                       | On previous          |   | cabani      | MORRE LABOR COMBINED AND DESCRIPTION AND ASSESSED. |
| 1                   | 2                 | 3                       | 4                    |   | 7.5         |  |
| 11                  | 486479.64         | 1119837.03              | green strytet        | Pyter                                   |             | 0.1  |
| 21.                 | 465473.64         | III9837.05              | disease stry/remyser |   |             | 8.1  |
| 43                  | 46643433          | 2215819.64              | 200909-010/317       | 2000                                    |             | 0.1  |
| 23                  | 466454,35         | 2239819.64              | диние эткуга         | N/N/T                                   |             | 0.1  |
| 18                  | 456710.72         | 2519828.66              | granuer treyter      | NOTES.                                  |             | 6.1  |
| 28                  | 468218.32         | 1115826.66              | ATTREME TREYTED      | wyter                                   |             | 6.1  |
| 29                  | 466188.16         | 3315830.14              | gottour enegate      | no invi                                 |             | 0.1  |
| 19                  | 466189.16         | 2232832.14              | дивых этсутся        | eyiri .                                 |             | 0.1  |
| 31.                 | 466095.14         | 2215890.18              | динии этгутга        | igiw)                                   |             | 0.1  |
| 30                  | 486567.76         | 1215825.67              | JOHNNE STOTES        | eywir.                                  |             | 0.1  |
| 32                  | 466167.78         | 1115925.67              | дівныя еткутст       | eyieri .                                |             | 8.1  |
| 38.                 | 366878.57         | 2325828.78              | giddle strytes       | ister                                   |             | 0.1  |
| 33                  | 496873.57         | 2215628.76              | AMMERITATION         | 19101                                   |             | 0.1  |
| 34:                 | 496375.28         | 1515825.84              | distant mysenymi     |   |             | 30.1   |
| 34                  | 466379.18         | 11(9825.84              | давные втоузствуют   |   | 118         | 8.1  |
| 85                  | 496979.11         | 2315882.55              | giánias angues       | 35131                                   |             | 0.1  |
| Cocyango            | навый ретвор      | et op                   |                      |   |             | OTHE EITH  |
|                     | MODERN RANG       | ALTONOMA SERVICE        | - 5                  | 17,000                                  | CA.         | expresses, describe                                |

МΠ

Вываска во Еливого посудружениямого рекспра подключаются об объекта вединальности Сведения в частих опискамого учестия Pegent.t

|                           | -                          | COLUMN TRANSPORTE    |                       |  |
|---------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| Year No Possess 4.2       | Rest a marrost postanta 43 | Вситу рациона:       | Всего постоя выпаская |  |
| 28.09.2819 N 99.2019(284) | 11488                      | 100                  | 0):                   |  |
| Кадыстровый осомр         |                            | 59:15:9900000:151632 |                       |  |

| Threety                                   | Longar                  | OPPINE OF        | Очиснию энертелива                | Средник кандригическия питриличесь паределения воорожил горожицивых точе   |  |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------------------|--|--|
| 0.048                                     | X                       | W:               | WA SHOOTBACK B                    | триницы части экикльного участка, м  |  |
| 1   | 2.                      |                  |                                   |  |  |
| 35  | 466375.12               | 1217933.55       | аваны сосутствуют                 | 4.3  |  |
| 36  | 466371.35               | 2215834:44       | manus entyrettent                 | - H  |  |
| 36  | 466371.33               | 2215934.44       | диним енсутствуют                 | 1.1  |  |
| 37  | 466367.61               | 121583138        | данные егорголирет                | 4.1  |  |
| 37  | 466367.62               | 121503.98        | данные опсутствуют                | -0.  |  |
| 38 466260.11 1315801.57                   |                         | 1315802.57       | данные епортоприя                 | дыные опутивуют  |  |
| 35  | 25 484163.96 2253948.16 |                  | дивые отсутствуют                 | distant attyringer   |  |
| 31  | 39 466163-061215848-26  |                  | данные опсутствуют                | Quantum streyternyser  |  |
| 41  | 10 460191.9 5215848.96  |                  | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY. | дажые этехниция  |  |
| 41  | 466371(0)               | 3215853.21       | ABBIDG DECYTEOGRA                 | AMBINE PLOTESTORY  |  |
| 41.                                       | 400371/03               | 2212903-21       | данные сосутствуют                | asset stormwet   |  |
| 42  | 466400.68               | 1215956.25       | данные отсутствуют                | давные эткуплокуют   |  |
| 42  | 166299.64               | 131581e.11       | дажные епортотирые                | Bindle stry/tels/wr  |  |
| 41  | 166441.65               | 1215906.84       | данные отсутствуют                | диним яткутктиумт  |  |
| 43  | 466141.68               | 1315906.64       | диятые епсутование                | дилин откузализит  |  |
| 41 466972.14 2215909.28 manus orcytempson |                         | диник опутствуют | дыями поутакуют                   |  |  |
| 41  | 166972.14               | 1215009.18       | passas segretajus                 | дыные этсуптиумя   |  |
| organ.                                    | promonal to             | butavaband       | 10. 27.                           | <b>OTHIC ETPH</b>  |  |
|   | 1900                    | *** *******      | 180 20010000C18                   | ESTERNA ETERNAL DE CONTROL DE CON |  |

Pequet.t

### 

| Пимер | Evergenment or |             | и. я Описани энреклени | Средов канаритическия питрепличесь изределялия воорожно горожировах точко |
|-------|----------------|-------------|------------------------|---|
| THREE | X              | W.          | WA SOCCIONADO          | привиды части пенлиного учистка, ы  |
| 1     | 2.             |             |                        |   |
| 45    | 466102.44      | 221,5880,98 | аваны сосутствуют      | дывын өтсүнлөүмт  |
| 46    | 466958.84      | 2215893.04  | manus entyrettens      | grander etry tersyner   |
| 47    | 466054,73      | 2215984.98  | данные евсутствуют     | дажна ктупеткумт  |
| 411   | 46695).67      | 1215900.86  | SHERM COOPERED         | диями инутитурит  |
| 49    | 466027,13      | 2215981.29  | данные косутствуют     | дины отуплунт   |
| 58    | 166207.61      | 1315965.78  | данные егсутопуют      | Annous only to they was   |
| 21    | 486251.66      | 2213594.7   | Minney occupations     | awawe areynmayon  |
| 52    | 496176.B       | 2216025.19  | данные отсутутерия     | gassies strytersyser  |
| 53    | 164379.88      | 3316033.64  | DESIGN STOPPOLICES     | дажын этгүүлтөүн)   |
| 24    | 468354.14      | 1315991,41  | ARREST DICYTODS ST     | дынын підпонунг   |
| 22    | 464387.25      | 2217902,07  | диним стсутутиров      | asset stormsyst   |
| 56    | 466280.12      | 1215801.57  | данные отсутствуют     | даван изуталунт   |
| - 57  | 466193.89      | 2315848.96  | SMARLS COOPTOTER FOR   | giante strettetere  |

| Госудоритенный регистратир   |          | OTHE EITH        |
|------------------------------|----------|------------------|
| POINT BEERFORMERS, 211850018 | 11,218(6 | енецияль, фонция |

MIL

Земісьный участка

Year No Property 42 28.09.2819 No 99.2019/284111488

Госудерственый региозратер

DODGE BRIDGEBORGE 201000018

Паниска из Единито посудорствинного учества недиженности об объекта выдаживанского Сведения в тогтах земесьмого учества

Property 2

| Sestam:                  | ий участик          |                        |                     |  |              |  |
|--------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|--|--------------|--|
|                          |                     |                        | 999                 | PROPERTY AND ADDRESS OF THE                  | 3            |  |
| Bace No                  | Fireters 4.1        | Scene nun              | na prosen 41:       | Scen ye                                      | CONTRACTOR   | Dicere interes someone:                        |
| 26.89.20                 | 19 26 99/2019       | 256117466              |                     |  |              |  |
| Кадопра                  | med unterp          |                        |                     | 59:15:00                                     | 00000-151632 |  |
| Сидово                   | a superstrapolate t | ичной привиды части (ч | астії насалого учи  | ORG.   |              |  |
| Vertact                  | Avery term I        | and the second         |                     |  |              |  |
| Cocresso<br>Some Ne      | сендавае: МСК       | 55, som I              |                     |  |              |  |
| Money Kengapantas n Dent |                     |                        | В писовое завр      |  |              | попротические пограданеть идрепельная воорежим |
| 36488                    | ne X Y ne nevitano  |                        | 10                  | Cabactalorist states through a rose parecing |              |  |
| 1                        | 2                   | 3                      | 4                   |  |              |  |
| 22                       | 486473.64           | 1119887.08             | green stryteleyer   |  |              | 61.  |
| 21.                      | 465473.64           | 1119837-01             | disease stry/cmyses |  |              | 1.8  |
| \$3                      | 46665435            | 2215819.60             | ainteres envyto     | (m)m)  |              | 0.4  |
| 23                       | 466654,35           | 2219819.64             | дивные эткутствуют  |  |              | 0.1  |
| 18                       | 456710.72           | 2519928.66             | district regre      | coyen  |              | 6.1.   |
| 28                       | 468210.32           | 1115828.66             | ATTREMS TO YOU      | chyler                                       | 6.1          |  |
| 29                       | 466188.16           | 3315830.14             | DOMESTIC STRATE     | regeri                                       |              | 6.1  |
| 19                       | 466189.16           | 2232832.14             | дивых этоут         | ctoyout                                      |              | 0.1  |
| 31.                      | 466095.14           | 2215890.18             | диними этгутг       | casywi                                       |              | 0.1  |
| 51                       | 486567.76           | 1215825.67             | JOHNNE STOTE        | creywir                                      |              | 0.1  |
| 32                       | 466367.78           | 1119925.67             | давные еткуп        | creyer                                       |              | 301  |
| 38.                      | 366878.57           | 2325828.78             | glassur steyte      | rasper                                       | -            | 0.1  |
| 311                      | 486873.57           | 2215628.76             | AMERIC STOYS        | cteyer                                       |              | 0.1  |
| 34:                      | 496375.38           | 1515825.84             | distant risys       | thoses                                       |              | 301  |
| 34                       | 466379.18           | 1119925.00             | давные сткулствуют  |  | 13           | 8.1  |
| 85                       | 496979.11           | 2315882.55             | giániae ango.       | rayari                                       |              | 0.1  |
| Госуащи                  | навый ретветр       | et np.                 |                     |  |              | MITTER EITHE                                   |
|                          | MODERN RANG         | ATTENDED TO SERVICE    |                     | EXCEPTION                                    |              | SEPPERAL DISCUSSION                            |

Пывили во Единго посудреннямого учества подключести об объекта вединивыести Съединия в толгии этимсками в учестви

Ясиго пигом роцияль <u>4.2</u>)

Вситу рациона

Pegent.t

Воети листом выпласы:

дажна этсуттерит дыные этсупторы **ФГИС ЕГРЕ** 

REPORTER, \$600,000

| Kaner | product occu | ф          |                                   | 50:15:0000000:151832   |
|-------|--------------|------------|-----------------------------------|--|
| Памер | Кординия и   |            | Очиские энертожния                | Средня завідниватель патривання паредліжна возравня горовня порожи |
| THREE | X            | W          | KIL SHOOMACH I                    | привиды части менливито учистка, н                                 |
| 1     | 1.           |            |                                   |  |
| 35    | 466375.13    | 3215933.55 | авины отсутутирыя                 | 4.1  |
| 36    | 466371.30    | 2215884.44 | ABBRE CHYPTERS II                 | 4.1  |
| 36    | 466371.33    | 2215934.44 | AMBRICA RECYTCING NOT             | 1.1  |
| 1.7   | 466367.63    | 1115881.38 | данные егорголирее                | 4.1  |
| 37    | 466357.63    | 111901.88  | данные опсутствуют                | - CC   |
| 38    | 166260.11    | 1315801.57 | данные епсутоприя                 | AMONG CONTROLS   |
| 35    | 404103:00    | 1217848.16 | MARKET COCYTCHES NO               | JANUAR STOYTHAWAY  |
| 39    | 466163.00    | 1215948.26 | данные опсутствуют                | AMBINE STLYTETNYSST  |
| 411   | 466191.9     | 1715848.96 | DESIGNATION OF THE REAL PROPERTY. | garant stry to tayon   |
| 40    | 466321(0)    | 2215853.21 | ABBRIC PROTEOTERS                 | дынын изулгаунт  |
| 41    | 400371-03    | 2213923.21 | AMBRIC CICYTUTES OF               | awaet stormayer  |
| 42    | 466400.66    | 1215956.25 | данные отсутствуют                | давна изуталувт  |
| 42    | 166499.64    | 131581e.11 | динальн епортотирые               | gissio myntsyst  |
| 41    | +66441.61    | 1215906.94 | давные отсутствуют                | дыны этсутатуугт   |
| 43    | 466441.68    | 1315906.64 | дистине опсутолирие               | деятые отпусктюрит   |
| 41    | 466972.14    | 1113901.13 | ABBRIC ORCYTCISSOS                | дилин этсуттиунт   |
| . 41  | 166972.14    | 1215009.14 | passas engretayes                 | дыные опушную:   |
|       | _            |            |                                   |  |

MIL

**EXAMPLE** 

Pequet 1

### Вывиска из Каниого государствинного рекстра недиснованести об объекта вединивности

| Земновинай участии         | Constitution   | THE PERSONS STREET           |                      |
|----------------------------|--|------------------------------|----------------------|
|                            | the contract of the contract o | TEN PARKET                   |                      |
| Year No Possess 4.2        | Всого пистом роздили <u>4.2</u> :  | BORTY PROSESSES              | Всего лестоя выпаска |
| 28.05.2817 39 99.7019.7861 | 11488  | Illiania and an annual and a | 1                    |
| Кадыстровый попнер         |  | 59:15:9900000:151632         |                      |

| Пимер | Respo     | REPUBL 9    | Описание энергизовая | Средня канаритическия питревнить переделения возрання гороннего поче |
|-------|-----------|-------------|----------------------|--|
| BARRI | X         | W.          | WA SOCCIONADO        | привиды части пенлиного учистка, ы                                   |
| 1     | 2.        |             |                      | *  |
| 45    | 464102.44 | 221,5880,98 | аваны сосутствуют    | дыны этсуплауыт  |
| 46    | 466958.84 | 2215893.04  | manus entyrettyses   | away nyymayar  |
| 47    | 466054,73 | 2215984.98  | данные евсутствуют   | дының ктоуптауыт   |
| 41    | 466951.63 | 1215900.86  | SHERM COOPLINED      | awww mysepowr  |
| 49    | 466027,13 | 2215981.29  | данные косутствуют   | диние опункую  |
| 58    | 166207-61 | 1315965.78  | данные егсутопуют    | Annous only to they was  |
| 71    | 486251.66 | 2213594.7   | Minney occupations   | awawe areynmayon   |
| 52    | 496176.B  | 2216025.19  | данные отсутутерия   | AMBRIOS STOTETNYSSEE   |
| 53    | 166379.88 | 3316033.64  | DESIGN STOPPOLICES   | дажын этгүүлтөүн)  |
| 24    | 468354.14 | 1315991,41  | ARREST DICYTODS ST   | дынын підпонунг  |
| 22    | 464387.25 | 2217902,07  | диним стсутутиров    | asset stormsyst  |
| 56    | 466280.12 | 1215801.57  | данные отсутствуют   | давана эторизмунт  |
| 97    | 466193.89 | 3315848.96  | данные есортоткуют   | 3 is a low only network  |

| Госудоретненный регистратир       |  | OFRE EIVE         |
|-----------------------------------|--|-------------------|
| DOUBLE BRIDGE-BRIDG (\$1.1850) CT | *1,200%  | PRESENTAL DIMERSE |
|                                   | The second secon |                   |

MIL

super: 14906, r. no r. farmenez na

900009

elli - nacyera 2615 reza

SEMESTERN PROFITOR

Московская область, г. Балацина

выранным Межрайонной писамолией Фараральной наколожий службы № 46 по г. Москве «20» инваря 2007 года, межрайонной 123-22, т. Москва, Этенеториальное ценец, д. 13, служ, В. свенероние в дальнеймен «Арекалист», в таке Генеронального дереспуа Михрована Макраяна Весторония, действующего за основани Устана, с дергой ктороны, князуских в дельнийшее «Спорема».

in commun recompensary principal principal science 163716603343, vm usingenation in communication (T. N. 08646478,

посударственной репетрызня приздражению лида серии

CHESTATICHES O

Nr 006546478,

Mesgalicacië escriosiacii Octopulated acurrencii cayadia Ni 46 to r. Micese c2to asape 2005 roza

пытучное в должение «Арекралеск», в заце Председатоя примлены Апфрина Владимра

регистрационный момерон

сварденальством и государственной регистрации

PECSEL PROPERTY

separamenter near capea

Postgorom a anternamenta del contrator de contrato de contrato de contrator de cont

90.15.0000000-186, карто Объекти. Месеньоков обощеть, базыциальными район, транодлекаций Арканскийский праводного по останование об отершиом от 27.06.2014, о чем и Едином государствения ресстру тран на нединесные поражение и далже с нам и11» наста 2014. 1.1. Арекрализь веркамт за цаку во пременняе пользование, а Арекаатор провемает EMHADOLOGEK PEJMAK для осласи позветиення го принтиском, намотроный номер 778 en.u., sprontpsss younts. --L. CIPE, MAILT, 300'0 BOA (308 CRCHIII) 1879CS, DRYNCYPRING NO 30-50-15/074/2014-132; межений учести общей геопадаю 24 приятия, резрованное еспользование 30.13.00030303186, яврех Объекта. Р CHESNOTIDE SENGTHERO STRUCKS

замежний участие общий плазаедне 333 20 якм, катисерии жинте – жили наименных примли, резримение вспользаемие – для аражномизбетиеми прокозодетии, каластровый немер.

50.15.0000000 LBS napse Observir. Mecanismus observa, Salamorinismus pakos, sprinaizionaminismus della pakos, sprinaizionaminismo della constitución della pakos, sprinaizione della pakos, sprinaizione della pakos, sprinaizione della pakos, della pakos, o seni alla pakos, o seni alla pakos, o seni alla pakos, o seni alla pakos, della pakos 90-15.0071201.74, карас. Объекта. Московекая область, Базавознякаяй район, принадавлания Арексологито на тране оббутываеми та питомания соотщинням об отсутнями от 27.06.2014, о чем в Еделов государственном рессере прав на останование внукрастно и слекок и не 11 июля 2014года калагория важеть - темпя нарагилива тучеття, разрешенное исположание – для сельскоголяйстиннято привяющетка, издастримый жиму участов общей площицью 42 107 икм., **Винитана** 

90:15:0011/102:117, ларко Объясти. Мокалення область, Билипполитий рейоп, принцичаний Аркалалисти на приве собственняет на секование создащение об осодения ст. 27:86-2014, о чем в шистькой учисток общей песециаль 20 527 кг.м., котпетерня шисть. - эзыль населенных тулистен, резритиелено использовали – для филькосокайствального превозолития, кадестровый в смер; same 11 sours 2014rous живанай участок общей дерещано 32 617 кг.ж. катагоров зачета — зачан населениях soro riperoscustria, exciserposuili sokeji Едином гасрадарителном реостра края на неданавляюю оживаю завые репытрация № 56-50-15/074/2014-158;

CACHER MINES, personpains No 50-30-15074/2014-142

трансти, репроизовае испластвение – для стакополяйственного проеговатьтя, каластроный взыир. 20:15:0000000-390, карас Обывста: Мескинская область, Бальностикой рибот, произвлючения Аркалалиско на праве собетибенности не севейная составления об спосутески ст 25.06.2014, и чем в учестия общей канадама 172 191 ки,м., катагорня межль -CALIFORNIA MINISTERIA NO SO SO CONTRACTOR (ACCOUNTS NO SO CONTRACTOR (ACCOU

90:153071107:116, язрас Объекта: Московеня облась, Башиновикані риба, принаджавні Аркадальтик за прие робственняти на основняе оспілавеня еб отолунали ст 27:66-2014, о чек в Спитов глектарстивния ректре прав на незнавляние вобластно в съслек с ини 11 июля 2014года

априс Объети: Московения объясть,

0015-00711 ID: 116,

страница 198

еспользовать. Объемы в состаетствем с репредставым вспользованиям, условями настоядали пускора и законодутельствен РФ:

 - самить Объекты в дубажена; без составая Арекалания. При этом Сторины договиратись. ето настолням Арексионнять выражает свое создания на сдету Арекципции Обысты в срадокцу отлигиного соплавия Арексодитили не требуется,

«Вобучать литу то должеру субцевам, в тякие компексиво убытков и упущений вытель.
 «Перохобийствичего протоводути, располя до боголоровой рекультавани.

## остижения други прим, предомитичные тволодаем, стал РФ. 3.2. Aprillating afterne

жеможний Обысты в соптетите с веземы нашимения в результение использования, опособыть, не негольшени пред окражения среду, в 10м чисте жеге вы-

соодванть меженые, геосправнося и другие специальным завек, устискаемине за Объясти. в соетветитем с завемератальнутьее РФ;

 - систремення приспеста выпалу арактися княть, учленняемой рацион 2 матонодего APPEAR SEMINERCESCOBSTERES The same пре неостановния Общета не пертипа.

выестить ины трабования, предгонотровния шехнедатильством Рф.

## 3.3. Ароксатор не виравет

rgraphoconstatements.

 бет письменного оснавля Архискатиля нередавать свыя врам и обещености по настоящему. SECRECE TROUGHY JAINS, a now verse organism appropried training states the execution in a secretic secretic actions.

## 4. ITPABA H OKRBAHHOKTH APIH JOJA TERR

 - осумительную контроль непользивания Себъевтов;
 4.2. Арекцеализа обязая; 4.1. Appropriation asset upon-

- передать Арендатору Объдеты по вклу прививлерским и српс, уможный в п. Питоковия уческовать. Арвецитера об веменраве цаптающах и почтовых реализатах. инстемвато дитовора;

## S. OTBETCTBERNOCTS CTOPOH

2 В стуча мистопител или невадажацие исполнени Стеровам деценцие; метовыкау должду отв. водт ответелявность в соответствии с законедакцион 20. 8.2

Отметотвенность. Сторон за нарушении условий "Витовора, нализиные действики обступтиваета непросколимой салы, ратулируется звозводятьльством РФ.

### 6 PACCMOTPERHE CTOPOB

 Все меретулировательс Сперовать слоры, ризниглюне или пребования, вополняющее постоямие досовара или в глем с ним, в том числя некомности его исполнения, вырушения. NUMBER STORY T. PACTOPAGHHE JIOTOBORA брекрадения или медействительности, подлижит расс

## 1. EPOPUE YCTOBHA

Noon off

Договор может бить распорнут додржнае на потлинение Старки или и передус.
 Придомитериям дейструкции масилизактиством РФ.

 Имтоновій дотмир очилеле: заспетравых є монати єго годзарствовый регострони в органе, осудаюты воздажением регистрацию при недвинием подавлянием в сделие с обнажем, не предражернием маспилим договором, пороны будуруководствоваться такинодетельством РФ.

ображетивнения тобрафетиснерую регистривно прин на недвижения кнутвестно и състоя с ини на 4.3. Руководствувсь п. 2 ет. 425 Гранцинского кодения РФ Сторовы датоворновый, то условия местоятько датовары преметваются к их спесыванням, візначанням с мемянтя водинання Сторонами выстоятьки дексера до моменти государственной регистривня выстоятьког дексера в органи, на перенории Московский обозити.

ANY MAKETRO IN SERVICE IS HEN 11 HOURS 2014/1/QB Cacilless terress perfectpalser No 50-50-15 (TT&2014-153)

 живлиний учистих общей плимеры 38 778 кмм, интепрем живле – жели выстанных Едином горударственням ресклук прия из встановнюю вмузикство и спятик к нем 11 меся 2014 года сположен залике регисприям № 30-30-15/074/2014—163; 19.15.007.20135, адже. Объекта: Месейскова область, Баланизанской райов, приядлежаций Арактерителе на приме собственности на соценявани согладавам об отступнов ит 27.06.2014, о чем в разражению включение — для ослужного проставления прокласности, калостроный номер 90.15.0071201.35, agree Obsern: Movements obtains.

пристов, редустателос выпользования – для остыснующейственного производитель задастровый почер. 26 и 5.00000000 г. прис. Объяста. Мисовыком область, базавеночный рабов, принадусьющий Архиолители из прис. обущенности вы полизания исплащения об оклугиом иг 27 № 2014, о част Едином горударствания распраду прав за жиделенией водущество и сидение 6 или 21 меня 2014-или състами запясь регистрации № 50.50-15/03.00.139. зенетыный участое общий техняцые 231 (б) кв.и., категорые мыся. – зекля явления.

20.15.00000M:189, aspec Observa Nonconceas oldants, havamenteneously pulsar, representation processionaries in page observations in a continuum automaticus of integration of 27 86,2014, o view a literatu rosytapatrimento, postrio prigos in inchanistico integration or diazina e min 11 notal 2014 desar-catemas sanata presentation N 50.50.15/034.2014.135. - кометиний учиста общей плищане 63 869 км.м., катогорка жекть — жили населения причим, редействие вепекальная – для окаклопильнаятот производети, кадастровый комер по вети.

### MARK GARRISONIAN «Officerna».

C

Срем вренцій Объектов по настоналему дотовору коставляет 30 (прилатить) лет.

1.3. Настояции Арекседитал получернения, что Объдеты викому не продина, не пилодетка простом, и жесте, не якляются предвести клора, зарагистированных и установскинки пистемня таков в порядо сервитутия или мень образований правит THE RESIDENCE 1 ä

1.4. Объекты передаеты Арекциянное Арекценору по воту прининсоредени в предлежный среж с даты подликания настоящиго Даговори.

1.5. Объекта предоставления в преду для сельскимомбетнениям прикламаетив.

### 2. APERLIPHAN ILLIATA

1.1. Ремер ексмесичной прешной пляти за заметныя участия систавляет 5 220 (плят таля-26 TH MAN, C MISSESSONA лести дишили» рубоей, НДС не обхванете на всеминия и 2 статыг 346.11 НВ 190 и состант ит spectrol stress in waterstell practice obusts stress some processor.
 Sell 5 900 666 CEO aparage CD (cm spectrum mm) gridual;

 вредней плим за замешний участик общай плищерия 63 009 мень, с изратровия anapour 50:11:900000 189 a panape 346 (macra copor) pyčaek.

эроклюб такты за комплекой участик объеб пловацие 42 107 мал., с задастровам понером 90/15/07/2012 в разлера 256 (давети петьдест) рубаже.

аренданей платы за комплення участое общей плотацию 333 705 кмм, с верастромы

Ĺ

 продлеб паты за меженный учесток общей пленилые 231 (61 км м., с каластровым emergene. \$8:13:8000000 194 a pamage I. 265 (oyna tukaria zwecini adpok natia) pyčneši sospool 50;15:3000000:165 a pensepe 1 800 (o,ma nacesa sociesacim) pyčasky

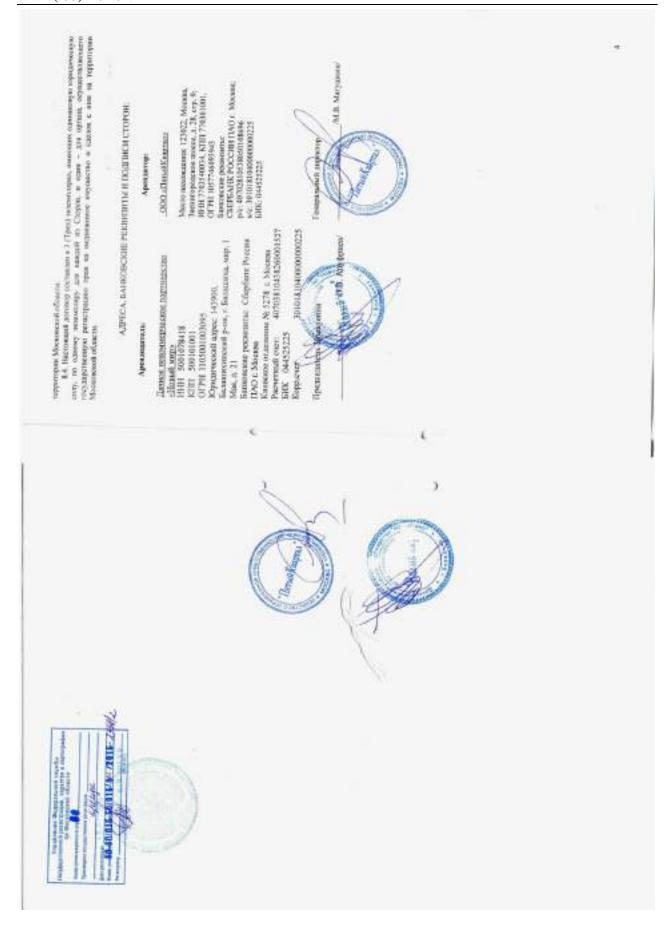
 apricated matter in resonantel practite offset revasuase 38 778 sect., c seascrposes sessepost 34:13.907(20):35 a powepe 218 (2soon provin) privat; прецуюй плате за венельный участи ибвай плацивы 20 527 мэл, с надагровы

учетое общей плоцидно 172 191 кв.ч., с запастровых тенте за земелиний учистие обвай площедно 32 617 вель, с ведитровых apertareli suario sa seoccased ysacror ofazeli nacisazio 172 sumpos: 36:5390000196 a parsepe 900 (acurezzor resumes) próxide; Homepane 38:15:4071102:117 a passege 118 (c10 aecens) pydise8;

22. Архилия плита упличенняета Архиллером два разе в год, до 15 мадля первать межна emegone Stells 907 (102) 16 a parasepa 268 (asserto assimi profine) CHESS PORRETT IN

3. ITPATIA H CISALAHRICATH APERDATOPA

## А.І. Арендатор комет правы



e capice e sees 11 escas 2014cous Едином токуларсовлине реестре прин на правиваться верадоства сделинальные регострацие № 50-50-15-074/24/E4-15/E.

50.1530/120135, парес Объект Месовазая (бласть, Баланскоескей рабон, проедлескарай Аракрацичено выправа собственняется за основания остражения об отгрудное от 27.06.2018, о чен в этоминай учитов общей посщадае 38.718 млм, ветегорыя жэксь – жэси нажимных Едином государственном рекстре прия на вединациное вмугрестви и сделок с ним 11 модя 2014 ука для сельдоморайственного производства, казастровый игмер CACAMA MARKS per serpages No 50-50-15/074/2014-163;

Единия госудирстичного ристри пров на исоважное водивства и сделе д 11 июзя 2014-юди сделевы вания регентрации № 50-28-13-074-2014-120; - земельний участья общай площадал 47 009 чем, итогория вония. – земли изосления 20.15 (посоот 194, акрес Объекти. Можнован область, Баланиканской район, пронадлежаний Ареклерическо на прие собливанности на основание регламеные об отступном от 27.06.2014, в чен в унитов, рипревасное инплакаванее – для сельсколовійственного прокластва, відастроньй можр southeast yearns oftast monants 211 161 as as, servinger seatos -

уревостатьсям на приве собственныети на основание составления об отступным от 27,06,2014, в чем в Кантин государствення россурствая на исплючение выучаство и сделов с ини 11 июля 2014-годя спетина палка, регустрации № 51-51-15/07/42014-134, далже викопутичкае «Объектис». 0.15.0000002189, super Ofsserri: Messessons obsetts, Bananessessell pales, spetrazionansii для октанизовайтанного приклесция, мальтровый номер пунклов, разрешенное использование

 В состоятствия с настоящие Антом приеме зародиче Арколодитель народал на прахо прекла Объекты в ток состояния, как он был на день подпаняния инстидиите оста, опобазывая ят прав третаев, лиц, не процазивана, не ликозиданное пол простои, в залите, не выпоправале урстантом спора, не ибруженнями паретитрированнями в устанавления насеодостастное РФ вкукцес серентутами или мельня правовы третым тип.

equitabates sacrossero atto e riparcenses pla esponaciales no satemento. Repenso esporates OWN ACTA 100 3. Арекдатор принал ит Арекдадится Объяксы и пом состояние, госредиваемых Объектах не ибхаружена.

Натговани ветем вакам на Сторон подтвержают, что по передавиським Объектам spenerally Chipoline sweetcs.

5. Акт составля в 3 (Трем) экзектирах, невесам занимовую критическую сису, до критир новышару для кождай ет Стороч, в пант - для органа, подзактимального поддарственную регистрацию прав на испанавание имупастир в сартие с тим на тарритории Михонсой области

## AZPISCA, SAHKOBICKHE PEKBATHITISI M DOUTINDA CTOPOH

### M.S. Maryaneni CSEPSAHK POCCSHI IIAO r. Mooses. Macro assonguister 223002, Monote, Beneropousose spoce, s. 28, ctp. 9, MEREN TROSSAMBA, KITICI TROSCIAGO pre: 40702314538050108696 MAC 30(0181949000000323 BHE: 04452525 OCCI-ChmatKsagman Santonesse parenteral OFFICE DISTRIBUSIONS Apendampe 1018104000000000225 725 1000928EH018E0C04 .В.В. Алуфраты базвитемиский р-он, т. Балиния, вор. 1 Банковское розлитил С Кербанк России KRONGARFETTENBRIC Nº 3278 r. MOCKIA Зетное некоммерческое піртиерство Орелический адрес: 143900, OCPH 1105001003095 Appropriates 5001078418 500101000 ILAO c. Mocson A485252 CHORAGE MICES Man, a 21 HI S

## Azi igadosapores especiales severales y y somo o o 01.06.2015 s.

Moceonique officers, r. Serumba

Olivane pere 2015 recon

Salamena na нятрение в дальнейнее «Ареклопесь», в заме Предослателя праватием Андфиява Видамира 77 JR 000546478 opuznecosii asper 143901, баталиса, мар. 1 Мак. д. 21, парегнетраровать 20.06.2010 теан 190НС Россия по д. 9 expectativectors them depen 1057246991943. Вмествения, действующите на основания Устава, с одной стороны, и -BIA HODREDON Дачате векоммертности партиерства оВоный низиваться о государстичной регистрации Detractbaseouske

и изначае отправлениями редициранным поличения поличениями поличениями поличениями получениями получениями редициранным получениями редициранным получениями полу индивация Исхудования исхимация филарования жекствою службы И 40 по г. Моско «20 янири 2005 сода жекто напожность 12/02 г. Москов, Венакородских какси, д. 26 слуг. В наподност детакования законования менакования бисторована, действуковать на основания Устава, с. другов стерены, заключина в денования Устава, с. другов стерены, заключина в денования устава, с. другов стерены, Общества с ограниченной ответствонностью «ПатыйКыдты» (центичукуючия наслечени пастоване жет с дограду арекцы заменных участков от 01 № 2015, даже — «Деповер», о Mempadionari incremune delegament nanceses capacie. M-46 no.s. Micror e26s magni 1005 sala

меретал во променное польтинально В воспеситием в п. 41. Договора, Арексилтизь в Урекцизеру, в Урокциптр прима следующие техсиние учестие

Аректодителе на праве себетаничести на съставания соглавания об птертиван ит 21.06.2014, о чак в Блаков государственное ресстре суда на задавежнае вершатает и сдавия с ная и 1 в нала 2014 - rescribing yearns ofted mestation 34 TH tolds, sensitive towards - sector resolutions приетов, розрашите в возользовлен - для оцилентой/пречесто производени, валастроный вомер 92:15/999000-190, apply Otheria Nacionana officin, Samanyaous pelon, spenareaussi man quesara senara perserpagai N. 50.59-15-874/2814-132;

Единии госудерствично ректре при на надвежное поущоство и едине, с вень «Пе якил 2014 года сдалам запись регострация № 98-58-15/074-2014-131; ВР15 ФОНООО 185, варес Объекта. Московские область, Такантаннянняя райки, принадижения предаматительного принадижения об отсудации от 27.09.2014, о чем в жистьяції учістік обадей піхадады 333 703 кале, келиторкі мисть — закли пасалення. //kooksisir - для ослысколотийстисиного проятворстов, валястровый вомер присток, розриговине матилькомняет - для осласаващителя. 50:154000000:185, адрес Объектя. Москомския область,

Арексидателно на прире собстранности на основании доставшина об отступнум от 27,86-2814, о чем в Единии государствения рекстре прав из нединование въексилотно и въздан и ини 11 меся 2014 г.п. Усетиный участи общей плишеми 42 107 кмм, центерни земель – зекли населеных 9015907120134, exper Offserer Microscen offsers, farmanomicall palos, quantimization

«амайла милов регострания № 50-29-11/074-201-4-142

— ванетывый участоя объяб положенае 20-527 км.», итоторое земель — закан инсаиниям пристом, разрешение встаньдумите — для сутьеностийствание пристом, полужение встанующий комеру 30-15-001 (02-117), эдос Объегот. Москвесии объекть, Пачалионовиний район, принадземания Адейном токулируютилиями рессерк прия из эксплюнення викуляцтво в дедом с эне 11 явля 2014ства дасяйна хитков регистрация № 50-56-15 (074/2014-13). Аректипателно на трайе собставляется на освемання составление об отсерным от 27,06,2014, очин и

Плимом госудерствения рессерс прив на недановом је војчаство и штего и знаг 11 види 2014 г.ш. свемен запесь реглеграция № 90-50-11/074/2014.157, констаний учести общей птолиста 32 617 кгм., изполути заметь — замля племенных Арандератито на приве собствениесть на освемяння ситтавания об отслутных от 27,96,2014, о чам в ти, ртъркаватое ветользоватие - для сельскостийствляние отдиновалем, малистровый межд pulsar. de 15:1071102:116, Apre Obsertz: Messoness obuses, Satussiannessifi

уректиалено на прави добстанителя не однования детициална об отступном от 27,26.2134, о чем в reversered process oftice troupmen 172 (3) apply superport process — XMIN theoreman

ed Systemotips, 2017 russ.



### е Дихимору времля земеталиск участком от 01.08.2015-Допитительно составлени № 1

Московски облеть, г. Базатита

Бистинеса, мер. 1 Мат. д. 21. зареспетрирового 29/06/2010 геда ИФНС Родин по г. Балалила за 410 102/16/20/24/18 ниевуемое в дизыващее одрекцидения, в лице Предостателя применяя Ангфримы Волдимира augue: Special spirituation sopscorreccore tata cepris поставретаемныем регистрационным невызрон 1057746699943, Виместановича, дойствующите на основании Устана, с едиой стороны, и дачное пекаммериензе партиерства «Виявля нистрания в тостанствиний регистрации

Общестия с огразовлений изветствинестью «ОнтълМиартал» (претистрирования Межрайняний изстанций Ферральной издесовай службы № 46 из т. Можне «26» язверя 2015 года in concessure reconstructs personalism socialism 165774609543, vio noutriepraties a concessure mes agent 77 36 60654678. ванара 2005 года, место пастедняти: £23/22, г. Моская, Загантиродское плосе, д. 28, ггр. 9, именуемое в дальнейшем ображдаторо, в дине Генерального даректоро Митуанта Митиата нациянию Манарыбовиной инспекцией Федеральной надаголей служба № 46 по т. Москве «26» совместь выскумые в далыейцем «Стороны», эктночить потокие Дополниольные сведетельством в государственной регострадии корпалукского дила серия Витеровича, действующего на осителни Устав, с другой стороны,

сигланение Же 1, дасее – «Дополнительное обглажение», в Досовору прияды эсмельных участком от III.08.2013г., дазек – «Дотнор», заретистраронитому Управления Феогралиной регистрацияний ларжба госудственной регистрации, каластра в вархострафая по Московской области к16-- пятибря 2015 года, волаер регистрации 90-80/015-50/015/09/02/015-259002, о визместрующее:

«1.2. Срок арекцы Объектов по наклонизор договору установлен по «З1» девабре 3024 таля 1. Сторына договорилиз, изповить п. 1.2, Диневора в соезующей резлишит

2. Настояние Деновительное октавание везупат в свер си для сто государствений (включительно)»

3. Во воем остапляны, чти не взелумотрево въстоящим Динипетельным сиглипениям Сторична руковишствуются условиями Договора и действующим захожилистистистисти ("Ф.

4. Ивстичное Дополнятивное составление составление и 3 СТрем; зементирав, въвстати одинальную кредическую силу, по админу эсенилару для кондлії во Сторов, в одня – для фотвы государственной регистрации из территория Москонской области.

# АДРЕСА, БАНКОВОКИЕ РЕКИМИТКЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Место цаковалента: 145900, Балашиховийній p-on, r. Banatanna, sop. I. Mag. n. 21. ALEI s Bossit segs HERI SOSIOSHIS, KITE SHIDLEDI, CICPH THSORIONSPS Сбербици Роксии ПАО и Москии pic: 40703810438260601527 6/5 34) 91.81,040,000,000,002.25 The people in Thussers Santowaster possessive. SHE GAMETARES Agentastisment.

CREPRAPIK POCCOUNTAO n. Moemer Мосто явосокциния: 123022, Монта Значитородское покосе, д. 28, стр. 9 ИНИ 7703540624, КПП 770361001, OCO-Christificaria: Банкомские рекомпиты: OCTH 1057746093943 Apotectatrapo

p/c: 40702810538050108606 a.ve: 3010181 (saterotococc25 SMK: 044525235

M.B. Maryman engaggidattrapentor

Any@press B.B./

страница 202

осту февраля 2018 соца

перадичи земеньных участком, указанням и п. 2 изстращего Допальнительного согласшения. Стороны

 Соороны аришли к одеящение об усущениеми следующей <u>скорысатной</u> арисиной платы на земельные учистви, ужеринные в о. 3 настояваеть Дукоситогомного достроента

TAD USAM - зредоня плят и ментили учиток обще национальной в измет 90.15/000000151852, cocranner minosityri cynyr ii 861 постаносят тря рубля 97 (Сема) конове, ИЗС не облагается,

45-140 gasa. казастроный нумер 30:15 0000101.897, осезаниет денекорто сумир в 936 (Дингъсот тралал) 632 173 - эрсилиза пунта за земенячай учаском ублива пунтальна menn) pydaeli 57 (Thirtuscen tews) somen, RUC He obseminta Настичися Депалнетскиго сягланевы вступает в силу со дня иго государствиний permittabilities в. Но вези остальном, что не представущего нагления Доканилизания составления Стороми руководстерный условиями Догнеци в дебструкции экснедительствии РФ.

опитиловую крудическую силу, по саному эксектикру для мыхлой 19 Сеоров, в один – для одини гоздадственной репетрации на территоран Масконской области составляю в 1 (Тред эксперат, DOCUMENT AND Наглоният Дина

# АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕПЛИТАТВА И ПОДПИСИ СТОРОН

иносодиния: 143900, Баллоналий Autygrees B.B. 001678418, RTITI SOUGIOUL p-on, r. Samutatox, sup., 1 Men, n. 21 Сбербык Росин ПАО г. Мосин рс: 42/138134286001527 301018154000000000225 OTPH 1105001003095 PRINTERLA 200

Масто ваковедния: 123022, Мисква Звейстородизать шость, д. 28, стр. 9; JEHH 7703540054, KITII 770301401 40702820538050108696 30101810490090000225 COO «TANGENBERGE» OCPH 1057746099943 Appealment 싶

M.B. Morystenson Sammischer ponemischen Moeren CEEPKAHK POCCIN TAG F. Moeren SAIR 044525725

e "Tortokrpy apositise some automas y vacences on 18, 08, 10 ESe. Допознатавлядо согламения № 2

Московская область, г. Бълзинева

ниемуеное в дальнейшей «Арекцодитель», в ине Председота примения Ануфраги Вадиннра 77. Nº 006546478, Белилия, мр. 1 Мат. д. 21. аренетрировате 29.06 2010 года ИФИС России из т. Балиния. operaresent apper 14200), сведетельного и постаровного ретиграция корединоского лиш серуа 1052746003943, Внекраимовича, дебутирощего на основания Устана, статий сторина, и некоммерческое выргиерства «Монькі мир» permental introduction

венера 2003 года, место патпадатия (230СД, т. Москва, Зенетородское поссе, д. 28, стр. 9, воказуемся в зальейныем «Арсизатер», в лице Глосрапьесте даржения Матуакана Минана Викторовом, действующего на положава Устан, с другой спероия. за освояные государственные регистрационные изверои 1057740093942, что поливерадова (approximately) Meapulainent augmented Octopescoli nationinal españa 36 46 ou r. Meessa c269 mays 2005 mas Ne. 006546478. валанный Мекрайонняй виспеплянії Фереральній залосекой службы № 40 гг. г. Мосте «200 «Olerwicksaprace» сведенельством в достарственной респетациям корканизовасо дняш серия Общестие с перапичений втаетствинглан

далес — «Допознетильное составляно», в Дотнесру просъд междъльке учистков от 01.08.2015 е , далев обауль бонининстичте совнестно вменуемие в зальнейшем «Стеровы», в связи с рязделов земельного участка с каластровым этикром 50 15 000000 185 на 2 (Дид) этиклинат участка с каластровкая вомерана госущающеський регистриции, коласёв, и нартопрафии из Московциий общасти «10» лизибря 2015 50:15 (000000 15132 a 50:15 000101-97 parameter recrossor Motopierrements contained No. many perietgatan. 50-50,015-50,015,006/2013-2008/2, o leoneaugende Vittascheinen Deneguasand «Доглюр», зарегистрированному COMB.

объей плоцильна 333 700 мил., кителория этелен звесительных пунктов, разрешение 1. Сторовы вастовым ратовирились исключить ин предита Датоворя межстыми учестом непользование - для сельскующественного протокротив, издетровый комер. 50-15-002000-188 apper Obserte: Moproressa obserts, Batteriakoneanii palon

2. Сприна достирились этеличите в предлят Догонара сведующие жевезанна учистии

 жистыный учисти объей планицыя 180 005 м. Таб или, матегория живет – земен 50.25.0(00)000.153032, appec Objects: Mocioecsar objects, Basuminnershift резисхологийственного производства, рабол, г. Балиника, принадаежаний Арексодитско на кран собственности на основниц ном (т 27.06.2014, исмер и дета государствиной речестрации права Arm HC1000LU002010E 50-33 0000000 151002-50/015/21118-3 on U7-02 2038n (III) HARRINGE населения приятов, Circonstant ris over SAMEOTONIAN COMPETER

 Базаним, привадлений Арекциятели на праву обътменности на сентините Оставление об очестивне се 27 (6/2014, комер и дата тобударствений регистрации права. № 50 15 000/01/1497ь. зоветиняй участия общей комшалия 173 в32 «А 146 въм., имелория земет» - земет использование - для сельскогобетинност произволени, казастровый комер 40.15.000.001.407, адрес Объяста. Можноски общегь, Балининнегой дайж. 95015/2018-3 or 17/02/2018s  Сторены пастопции оштовредатет, что осмещнице участки, указанные в т. 2 костоящего нитильниго соглашанов, были обранивные в репультите разраза веменании участки, указанного в п. 1 вестоящиго ділитительного ситавлите в якшиннось правлития Ділинаўв до верояття его рациям, то земелитые учистия, зывититые в т. 2 мастоворого Доголоветияльного оксименти, виродитов в фектическом вывървания Аргадаторс е вамента на образования. В связи с этим Акт приема-

страница 203

Брандатор не вывятся и правлядует, что до полького всполняния обновняють по Договору, не буден валиться участинном DOO кУЖ «Зверест Эсоет Удэндаюныт», основным и првоблядиющен хозяйстренный «Ванством участняя», дечернее и зависянняя обазотном ООО чУК «Экерол: Экке Макдамжен».

 Настоявае Соглашене истрает в сигр с дазы иго подлясамия Схоровыми в распространент сесе. действае на отвошения Сторов, вознакане с 07.05.2011 г.  Ивстоляте Согланене охетналено в 3 (Трес) мосмитеры, по связор – для выклюб из Стория. Вся уско окраживаю окраживающим в массиления водиления в установного смар.

## Агреса в базываецие реклапаты Сторов

2011 I. W. C. C. Monte II. Section of Contract and Contra innercialente o reculiermente persegnales consideración mus saper 77 Nº 019954603, por 407018/169520054043 a Sanor ITIS (AO), se 201018/14/0000000882, Folk 04252933, a sua Maximum удостоверенной 20.11.2018 годи растре за № 170780-4/72-2018-4-«Сельскизколяйстванный», зарепнетраржавные ФСФР России 100 декабря 2011 года за Ло 22713, местониколадение 1992Л, город Мескак, Лужневали кабарскейи, дека 24, страсне 4, этак 4, колы. 2019, Обществ г отраничения стистичникского «Управляющие компания «Эмерест Эксп нальные велестваления фоказова и явтосударственням процествые фоказова от 68.06.2912 г. № 23-Федеральной службой по финансовые рымкой Д.У. ЗВИФ медивовичности ИНН 73036354, прегистрировано 9 марта 2007 года в Менфайоний месталции Фенфальной палоговой Межераючесть (подолже на ссудрственне детсплание по управление невостинами фондами Романа Шаковичка, действующего на основания форфилость, удостверения Генеральна Ф.Ю., котаруссы города Макима, вероперарфанной и рестре за № 70 SIBME PEPSANDAM Opposeda 100-1-00878, предоставления «Correctionamifermentality» 808

### ADMITTOGRAPHICS AND PARTY OF THE PARTY OF TH

Sentimon Moodes of Sentimon 29 sent 2018 note, vapes 50 No 823420175, 3FER 500107818, KTITI SENTIMON S Archpiera 195001003095. Caractristante o recjuagentajneli persentuani opatabiosom assa tsasuo MBHC es a 2010 годи је основније гозударственим регмирационални 100 disease supply apenicipations of MDHC paceerled , eer. 30161810400009994022 Московская общега, т. базванов, энр. 1 Мак. дом 211, в лице Плазванира Пичествальния, осбелераниего на основние Устана Susception prescent parter SMSC 04452525, ropp, ever. объесть 29 миня POCCIAIR,

### Aperganan

Characteries

かんちゅうしゅうし

12.022, r. Mocras, Seatoroposcus catere, s. 28, erp. 9, 1010, 1705-0014, KIII. 17051001. pc. 40723.19530.591054000. pc. 1740. CKUPIAHK NOCCHB, r. Mocara, Majateroposcoco OCE NOTRI r. Moccas, s. 501013.1000000000025, GRE 044525223, a rena Paraparance propagate Majatapan Menania. waters 2005 rous to ocsosions токударственной регастрации корманческого лица стрки 77 № 006546478, паданным Можрайския авланий Филералькой налогическ службы. Ліч 45 по г. Москов удбо выворя 1905 года, место напожления икалемией Феррицыкий наполний службы. № 46 то т. Эболае «25» <mark>ман</mark>уз 2015 года за основно государственные репутрационалам вомером. 1057/1609943, что наследныем сикасемьством poemo Mospa -Dernstiken Общество с вераниченией атменетичностью Висторевича, дрясти роздего на осноратия Устама

### R Johnseity apears severants yeserons or 01.08.2015c. Соспавняе о замене сторовы

27. шона 2019 г.

100.1.00878, предоставающие Федеритиной страбой по физиканые ранкам) Д.У. ЗИИФ недвижимости дальнейшем «Веньяй армениатель», в лизе Миличния Романе Павличеми, дейстоугомиго на основания. компания «Эверест Эсет Менционенти (лидензия на олуществлене деясланости не управленно внистипновалия фоцила. таквыми интестиционными фонцазов в негосударстивними поизвенным фонцами от 01 505 2012 г. № 21-«Сильномон Катемина», экрепистрированные ФСФР России 06 докабря 2011 года за № 2211), выданнями длетовиреной 20.11.2018 года Гонцровыя Ф.Ю., воздрядом города Москвы претигрированной в ресстре за № 77.780-м/77.2018-4-1808, в одита сторова, ympaniesso Общество с ограничения отвитетвеннетъм «Уврабаннешя STREED STREET, STORY Ollpasera Динфенности,

Датин исканитующи партакрстю «Пеный нир», внепуское в дивлейшем «Арекананств», в тике Предосатиля Правления Антуфриям Владимера Вочесладивную, действующего на основания Устащ в твымент водиля со

MATCHINE диветнующиго a SONE STATES printed, dimetionprace, «Арекцитар», в диз Генерального деросторя Матульней Месами Выс Общиство с вгранической ответственностью эсповании Устана, с трегъей споровы,

choposta (18190) (idoecottre Clare спинестит иментиния Сторона, заспочази настоящее Сеглязовые о заисне or 01.98,2015r. SCHOOL SHARE SHOCKEDS «Согланиямен) в Дитовору примя

1. В селон с осуществлений «бт» мая 2018 газа государствовкой регистривни персодах сп Уректителения в Исеему предправления собственности на менения участов, категорев земель, име 140 ap. n., natacriponum wowey: 50:15:00000000 151052, pacrozonomenali no apprey-Моловския общить, Баллинанновей райзи, с. Балашека, все праве Аренродитей по Договору and concentrational and опоситите вышуманиями ментыми участка пареходит и Нокому эреказалово. них рирекинено непользовани: CONTRACAS: 1/01 005 +/-HEIGENDRINE SYSTEM,

удествержениях права трабивания Арандациялиза в Арендатору. Оформение осидлаето яета прави-2. Подписанием мастоваять Сагаминня Спроны подпирациот фант передия исредичи документа на трабуенов,

1. С момента подликания мастолько Осезавския Арскантар обетуется учазнявать арекдерую павту и вое века длятови, предуметренные Договором за пармад, начения с дяты государстосный регнозради перелога права собственности на Заматалий участов. Невому ареаправочено, но его режинения, учасавания настояваем Согламови.

Стороми подтверждают, что неосноватильно посученной ареканой плиты или аввествых завтожей пересс, ночения с даты государственней регистрация переосци к Иговому архиводатилю права. ообстанивости на земельные участии, участняеся ят. Т настоящего Соглашение, у Арациодилили не невется

5. Мастондам Арекциям полтверацият, что живпари в том, что Исами арекродуторь находится за В случае поступавля не ресчетный очет Ароманалуста докомных средени и уттиту араждаей платы. облей окутеме наполнобаластнем и вывется платавлявания НДС

ен имак пъткван по Договору за оврнод о дати годизреписнеой регъстрани паражда и Новому

Т. Насовазам Арексатор подпаередает, ете на может заканическия изстолького Согламення, не на до волного неполнения обватитьств по Деговору не будит вклиться времожению прин собственности на жистили участва, рескинные в п. 1 несплащего Солимски Армилизтоть ебезия вереуть учинатьми датываеми предетав на расчетный счет Аренципары. вомется и гарантарует, что CHIRCLESIS

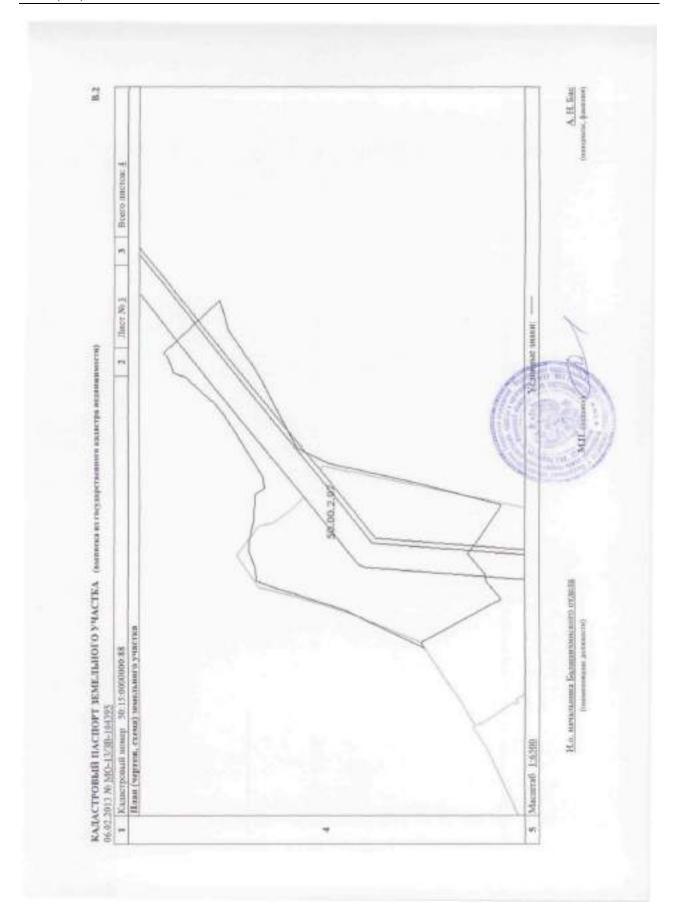
«Остановорайственный» под управления Областка в опровенений ответственностью «Управляющая помення «Зверст Эсат Мандамит». Крам 100, на менент закончани насполато Силадения верестеционнях паси Зарьстого навого венестиденного фолда





| CAL   | KAJACTPOBLÍŘ IIACHOPT SEMEJBEROTO<br>06.02.2013 NeMO-13/38-104395  | T REMEABING  | PRACTEA  | (MARRIEGE III) 1962/24/pctnomente kazactyw angummental)  | и жедейжимисти)  |  |                                      |                 | 8.1  |
|-------|--|--|--|--|--|--|--------------------------------------|-----------------|--|
| -     | Калистромый номер 50:15:0000000 38   | 0:15:0000000:38  |  |  | 1  | Burt No.1  | 3                                    | Всело писток: 4 | mus: 4   |
|       | Общие свединия   | No. of Contract of |  |  |  |  |                                      |                 |  |
| -     | Предыдущие вознера, 59:15;00000034   | 0.15,0000000.34  |  |  | 20   | Zlarra mires   | CHILL SOME                           | SA II THEY KIND | Дита впесения минера и госудиретацинай казастр |
| NS.   |  |  |  |  | #  | незвижн  | HEZBIRGINGCTH: 31.03.2011            | 1,2011          |  |
| 7-    | Местоположение: Московская область, Ба.  | совская область,   | Барания страстор райти   |  |  |  |                                      |                 |  |
| 90    | Категория земеть.  |  | STREET, STREET |  |  | 11.11  |                                      | li li           |  |
| 8.3   | Sexumonificaciono<br>manavena  | Эвыли<br>присоринци<br>приклов   |  | ления промышленности, уперестики, транцирти,<br>скази, радениящини, теленияления, внерорактика,<br>темпа для обеспечения косминентоой<br>деятильности, земле обородки, безопасности и<br>земля внего стипальности первочения   | Зекти особо<br>окративаних<br>территорий и<br>объектия   | Земли<br>зедного<br>фонда  | Земли<br>водинито<br>фокция          | Season          | Катагорыя не<br>установлена                    |
| 2     | J  | BOCK.  |  |  |  | 1  |                                      | -               |  |
|       | Printerson street description  | the part of  | Statement of State | and sections   |  |  |                                      | 1               | 1  |
| 10    | Charles and the comment of the control of the contr | DISTRICT AND STREET  | THE DEPT. MATERIAL CO.   | model file   |  |  |                                      |                 |  |
| =     |  | 12 Kankerpus<br>40138139   | Katalemposak eromoten (pph.)<br>40138133   | 13 Variand positions interposed shitteness (pyt/let): 2.15   |  | 14 Onorese<br>MCK-59   | Orczesa mojępanary<br>MCK-50, sona 2 | E               |  |
|       | The section of the section of  |  |  |  |  |  |                                      |                 |  |
|       | Thusbookusaruss.   |  | Beg mpans  | Ocolisie (Historica)   |  |  | Повомент                             | MORT            |  |
| in in | Surpairoe memonopaice<br>ofmacrao Arpodopaia<br>"Tiepsee Miss"   | No.  | Собстиниость   | 1  |  |  |                                      | ī               |  |
| 9     | Coopus othersic Razactpolisii susep sisse  | reposited sursety an   | 1:30   | свівати земеталите участка. 90:15 9000000.34. Смажних е темпритаговогок на тисте 76:2  | CAMPBER O BORRIS, FIG.   | HITSTONOUGH H  | a murre Mi.                          | 60              |  |
| 1     |  |  |  |  | The same of the sa | The same of the sa |                                      |                 | 1  |
|       | Дополиктельные<br>свезених для<br>регистрации при  | 18.1 Howquade<br>18.1 Howquade   | 18.1 Howeps upprocessures a yearstone 50.15.0000000 95, 50.17.0000000 97, 18.17.0000000 99, 18.1 Howep yearste, specifications or perymetre managed  | Номеря ибразованных учестков 50.15 0000000 95, за 11 оправова, че 15 0000000 94, 50 15 0000000 94, за 15 провиденда<br>30.15 0000000 96, 30.15 0000000 89, за 15 0000000 97, за 25 0000000 88, зе 15 0000000 88, зе 15 провиденда Номер учества, прообразованного в результате выделя. | 00:40, 59:15:00000<br>00000-98, 50:15:00   | 000000-58.5  | 00000000                             | 9, 50:15:000    | 000-42_<br>000000-93                           |
|       | Ofgendeamne<br>sesename syseram  | 18.3 Howgroyn  | OCTADE, HULSBERGHEN DIS  | HONGER PURCTURE HUMBERSHIPES CHITING C SEEDSTIFFIED BY SEEL  | No. I  |  |                                      |                 |  |
|       | Mo.sum   | И.о. впрадывия Балиндолиского отлиди<br>(паписанами эстеності)   | MASSINGLA OTHERS   | Mil. parameter   |  | 1  |                                      |                 | A.H. Sag<br>(neutralis, doctoral)              |

| 4 |  |
|---|--|
|   | Сведечин и укрупсторивальных зовах и тоннах с особлачи услевиямы использования турритории  |
| 8 | Omeanine 104ts   |
| 1 |  |
|   | Земенный участи политетыя входит в Зону. "Эхобо охраниския прирадия терратория фагрального вначения - национальный парк "Лосичный острок",<br>50.15.2.1, оведения о которой вмесены в государствиный каласт испинальные и поняжение от 17.07.2008 № ВК/Э125. В государствинном<br>вадастре недавизмости отсучствуют сведения о частих эквенние участка, включится в Зоку. "Особо окражения прирадия терратория фенциалного<br>парижина - национальнай парк "Восиный острок", 50.15.2.1, сведение о колорой вивосим и государственный каластр педпеченности из осменяюти Пакамо от<br>17.07.2008 № ВКСЭТМ.  |
| 2 | Земесьный участом тактично аходит в Зобу. "Окраинам нова волужной динии тактрошредачи 220 кВ Трублаю-Горенаи". 39.00, 238, сведения о которой выесения в государственный каластр истандачества и станами и постанами и правити и постанами и постанами и постанами и постанами и правити и постанами и   |
|   | Зроменный участов частично воедит в Зону: "Окраіння хоня участия волучной пини этветрепереднями 220 кВ Трубнио-Т.9Ц 23" между модулициней 200 кВ Трубнио-Т.9Ц 24" между модулициней 200 кВ Трубнио-Т.9Ц 25" между модулициней 200 кВ Трубнио-Т.9Ц 26" между модулициней 200 кВ Трубнио-Т.9Ц 26" между модулициней дольтор ведерования портиненты портиненты между модулициней между модулициней заверования между модулициней участи участи, размения участи и портиненты постиненты портиненты пор  |
|   | M.o. inpromission for the consequence of the conseq |





ДОГОВОР № 6 прежда земельного участка



Москонских общеть, г. Балинова-

«01 « марта 2012 года

Общество е от развичениюй от ветственностью «Питьй Квартал» Гаррела пророждов Мем развичной пистемност Федеральной пальсовой слемны № 46 по г. Москве в 26м инарта 2005 года за весполном госупаруственного регитрационных выперам 105 \*\* 46003943, что полноер ведено заменте экспекти в гасупаруственной регитратии оришто веритовесного зацесство \*\*

У 100540-17, палагиона Мемерийного темерией Фенеральной темериий слетова № 46 по з Москве = 26м инарта 2008 года, несто назаличения: 125922 г. Москва, Записировачением, о. 28. стр. У 1011 \*\* "03540034 КПП \*\* "0301001, р. с. 40°02810538050108696 в 0200 У 1579Б2НК РОССИИ. г. Москва, Маришторованское ОСБ № 981 г. Масква, вет 301018103000000000225 КПК 0443252231, именуемое в засиновишем «Аренлатор», в лице Есперального заректора Горгания Алексея Гентальевича, дейструющего на остоящим У гама, с. прутой сторовы.

иненуемые в диличением «Стороны», цислочили договор о инжеследующем:

### L RPEZIMET ZOFOBOPA

 Арекционатель передай за изату во пременное пользование, а Арекцатор принориле следующий темеданий участи;

замененный участов общей плоницыю 186689 кв.м., адтегория вемель — земли отлискомовийственного наличения, разрешенное вепользование — для сульскомовийственного производства, каластроный номер: 50:15:00000000;88, адрее объекта. Москолекая область, балашностиский разон, принадзежащий Арендолачено на праве собственности на основания Выписки из протокила акседания наблюдательного совета Такрытого акционерного общества Агрофирма «Первос Мак» от 22:00:2011, о мем в Единим под предвенном реестре прав на недвижимое вмущество и сделок с ним «14» изкла 2011 года следана шинев регистрации № 50-50-98/012/2011-431, это поддверждется Сапастельством и госу паретвенной регистрации права, вызлачных Управлением Фезеральный службы госу паретвенной регистрации, каластра и картографии по Московской область «14» иком 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

- 1.2. Срок вреилы Объекти по настоящему досовиру составляет 30 (Трилиить) лег.
- 1.3. Настоящим Арентолатель подтвержениет, что Объеко никому не продав, не паколителя под престом, в источе, не видетеля предметом сторы, зарегнетрированиям в установлением заболождением заколожательством РФ порядке серинтутов или иних обременений правами претью, или не имеетел.
- Объект передается Арендодителем Арендатору по акту приема-передани в трех писии об срок с даты подписания настоящего Договора.
  - Объект предоставляется в аренду для сельскоховийственного производства.

копия д.в. горин

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- Размер сжемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.
- 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 вмест право:

- неподъзовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего догомора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, бет согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получить плату по логовору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскоходийственного производства, расходов по биологической рекультивации;
  - осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать. Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с закомодительством РФ;
- своевременно произвести выплату врендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землегользователей и природопользователей;
  - выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ,

### 3.3. Арендатор не виране:

 без письменного согласия Арендолателя передавать своя права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендиме права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозийственного товарищества или общества либо паевиго взиоса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 4.1. Арендодатель имеет право:
- осуществлять контроль использования Объекта;
- 4.2. Арендодятель обязан:
- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4.
   настоящего договора;
  - письменно уведомдять Арендатора об изменении платежных и почтовых реклизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с закомодательством РФ.
- Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодительством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 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, возниканим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое вмущество и сделок с ним на территории Московской области.
- 8.4. Настоящий договор состивлен 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:



### Акт приема-передачи по договору вренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Ман» (гаргезатрующий «22» ман 1998 года отогом Московской областиой регистрациотной палаты в Базаникимском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Базанике Московской области в Единый государственный реестр каридических лиц внесены оведении п коридоческим лице, зарегистрационамном до 1 июля 2002 года за основным государственными регистрационами помером 1925006514967, что подтверждено свидетельством огосударственной регистрационами коридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Базаники Московской области, место накождения: России, Московский области, место накождения: России, Московский область, г. Базаника, мисрорайон 1 Ман, ИНН 3001000588, КПП 300101001, р/с 40702810838340100693 и СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Аренлопитель», в яние Приректора Цилорука Борнов Алексинировичи, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировото Межрайотной инспекцики Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетью свидетью о государственной регистрации коридовеского лицо серии 77 № 006346478, выдетныем Межрайонной инспекцией Федеральной инспекцием (23022, г. Москва, Земпиоронское носсе, д. 28, стр. 9, ИПИ 7703540034, КПИ 770301001, рес 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марыноронцииское ОСБ №7981 г. Москва, ко 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Ареплатор», в лице Генерального директора Гортанова Алекоев Геннальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настояций акт к договору зренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее — «Договор», о нижеследующем:

 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 сельскохозийственного назначения, разрешенное использование — для сельскохозийственного производства, кадастровый номер: 50;15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихниский район, принадлежащий Арендолателю на праве собственности на основании Выписки из протокода заседании наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Ман» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном ресстре прав на недвижимое имущество и следок с изм «14» икала 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, къдастра и картографии по Московской области «14» иколя 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на принах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от врав третьих диц, не проданимы, не находящимся под арестом, в задиге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим такоподптельством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих диц.

- Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, вак он есть в день водписания настоящего акта и пригодным для использования по вазначению. Видимых ведостатков в передаваемом Объекте не обнаружано.
- Настоящим актом каждан из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претентий у Сторон не имеется.
- Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, вмеющих одинаковую юридическую силу, во 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:





экаемплир/counterpur!

ООВ «УК «Зверцит Эксет Менеджили»

К Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

т. Москва

«30 » августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсест Мевклюмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00578, предостиления Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым наевым инвестиционным фондами от недвиженности «Сельскохозийственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компании «Эверест Эсест Меведжмент» (Произма доверановного управления Закрытым паевым инвестиционным фондам недвижимости «Сельскохозийственный», марегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое и дальнейшем «Новый ареклюдятель», в лице Горина Дениса Ввеильевича, 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 Мак», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество е 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:

- В связи с переходом прива собственности на земельный участок общой площадью 186689 кв.м., категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование для сельскохозийственного производства, надастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балацихинский район, далес «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения л. 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 и Новому арендодателю.
- Подписаннем настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного актя приемапередачи документов не требуется.
- С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать врендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начивая с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквилитам, указанным в постоящем Соглашении.
- Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за первод, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
- Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
- 6. В случае поступления на расчетвый 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 обязаи вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

- Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространиет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в Новому арекдодателю.
- Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярях, по одному для каждой из Сторон. Все зиземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## Адреса и банковские реквизиты Сторон

### Арендолатель:

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Перное Мая»,

парегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты и Балашихинском рабоне, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по т. Балашихе Московской области в Единай государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом янце, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным помером 1025000514967, что подтверждено свядетельством о государственной регистрационным помером серии 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по т. Балашихе Московской области, место нахождения: России, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

APPORTONIA.

Директор Дидорук Борис Александрович

## Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ ведвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Кранивенский 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 воридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Гории Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, троговеренной 10.01.2013 года натариусом города Москвы Еддокимовой М.И., парегистрированной тоссова № 1Д-5)

Action from Reserved

## Аренлатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговей плужбы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено спицетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место изхождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 7, ИНПГ 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марыпкор чиннекое ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

2



Единый государственный реестр прав на недвижниее имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы госудерственной регистрации, каластра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"11" вкоит 2013 года.

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владелыцы инвестиционных пасв

 Закрытый пасвой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных наев в реестре владельцев инвестиционных пасв и счетов дего владельцев инвестиционных наев

Выл права: Общая долевая собственность

Объект врава: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м. пдрес (местонахождение) объектя: Московская область, Балашихинский район, севернее с.Пехра-Покровское

Казастроный (или условный) помер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременении) правя: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2013 года сделина запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

Регистратор

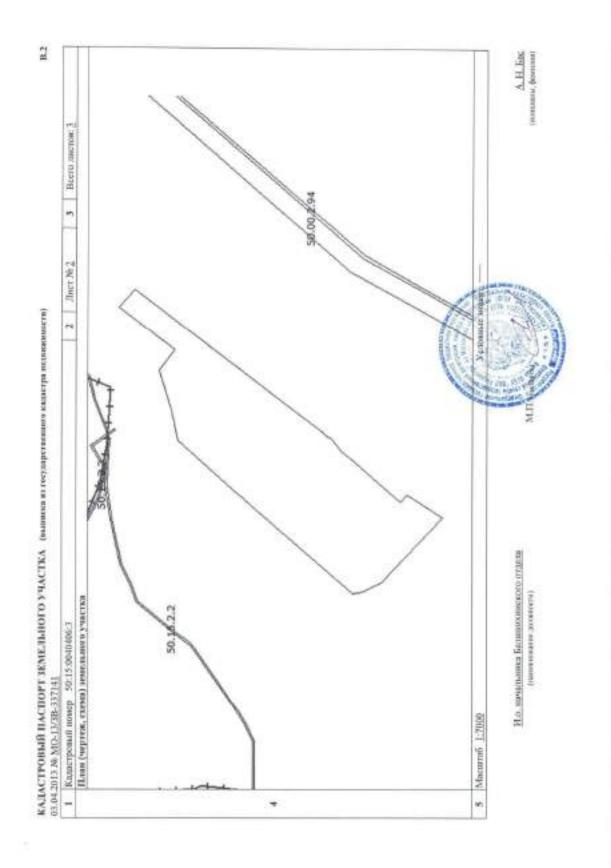
Сокур М. Н.

(floaturos)

50-AIN 943075



| 0.0 | 07.04.2013 N/ MO-13/3B-337141                            | 41       | MERMIOL                        | KAJACTPOBLIB HACHOPT 3EMEJIMOTO SMACTKA (namus)<br>03.04.2013 W-MO-12/3B-327141.   | ON ACT CHEST REPORTED   | emote accorrig   | (пътписка из гесударственного казактра педвижинести)  |                           |  |            |  |
|-----|--|----------|--------------------------------|--|---|--|---|---------------------------|--|------------|--|
| -   | Kunceposiali sussep 50:15:0040406.3                      | 90-1530  | 1040406.3                      |  |   |  | 3   | Henry No.3                |  |            | Всито листик: 3                                |
|     | Общие средения   |          |                                |  |   | 77   |   |                           |  |            |  |
| 3   | Предводущие инэвера: 50:15:0040406:1                     | \$0.15.0 | 0040406:1                      |  |   |  | ,   | _                         | ECCHINIC NON                           | opa a rocy | Дата виссения номера в госудирственный каластр |
| m   | 1  |          |                                |  |   |  |   |                           | нединациисти: 20.07.2004               | 07.2004    |  |
| 1-  | Местополивияма: обл.                                     | Neceso   | CACCOLL, p-10                  | Местополиживае: обл. Московский, р-и Балишкинский, Сепернее с.В-Попроясное   | see c.I.b.Doupone   | 308  |   |                           |  |            |  |
| æ   | Категория земель:  |          |                                |  |   |  |   |                           |  |            |  |
| 2   | South<br>centerectorylesteron                            |          | Земли<br>населенных<br>пунктов | Земли промышленнети, энергетиям, транергота<br>саязи, палионецияма, теленизания, информатики<br>земли для обеспечения космический<br>дистольности, замли оборония, безопасности и<br>зомли иного специальносо вазначения | телениями, и<br>печения космин,<br>гобороны, безон<br>шильного казн | . траменорга,<br>пформатион,<br>иский<br>пасности и<br>вчения  | Земли окобо<br>окраниемих<br>территорий и<br>объектия | Земля<br>лесяюто<br>фонта | Земли<br>подвого<br>фонця              | Sewate     | Устанизски.<br>устанизски.                     |
| 22  | 1  |          | HECK                           | YX.  | 1   |  | 1   | 1                         | 1                                      | I          | 1  |
| 0   | Развешенное испольто                                     | OHIME    | Zine cemos                     | Развешение использование: Для остьогохомйственного производства  | POJSCT58  |  |   |                           |  |            |  |
| 2   | 177  | SHIRE    | хирактерист                    | ния деятельности: —  |   |  |   |                           |  |            |  |
| =   | -  |          | 12 Kuncup<br>350020            | Каластровая стоимость (руб.);<br>350020  | 13 Удельны<br>стонийся<br>2.15                                      | Удельный показатель кадастровой<br>стоимости (руб./м²):<br>2.15  |   | 14 Cherry<br>MCK          | Cherrena Apople art:<br>MCK-50, sona 2 | ä          |  |
|     | Сведения о привах.                                       |          |                                |  | 0000  |  |   |                           |  |            |  |
|     | Правообладития   |          |                                | Вил прива  | - Ocarfia   | Ocoffate ormersis  |   |                           | Thou                                   | Докрыпст   |  |
| 95  |  | 30008    | iii                            | Cefornemouth   |   | 1  |   |                           |  | 1          |  |
| 9   | Особые отметии:  |          |                                |  |   |  |   |                           |  |            |  |
| =   | 1  |          |                                |  |   |  |   |                           |  |            |  |
|     | Дополнительные сведения для                              | 18.1     | Намера об<br>Номер учи         | <ol> <li>Huserga oбразованных участков: 50.15 (0.00406.3, 50.15 (0.00406.3)</li> <li>Hoserg yvacran, apocfastaranna a posymenta sicanta:</li> </ol>  | 0:15:0040406:3,<br>8 pergravante sua                                | 50.15:0040400  | A septembers  |                           |  |            |  |
| 20  | регъстриции прав на<br>образованние<br>исмельные участки | 18.3     |                                | Номера участков, подлежащих сиятию с каластрового учу  | тию с матастро  | Y  | 50-15-0040-006-1                                      | -                         |  |            |  |
|     | Колия  | Desire ( | GARINA SECTIONNERS             | И. О., пичальника Безпинунициот стдели<br>(навестинает далинети)   |   | The state of the s |   |                           |  |            | A.H. Sig                                       |



| The same of the sa | 1 Kazserponnii nonep 50:15:0840406:3 | 5:0040406:3  |                |       | **    | Ther Ne 3          | •          | Beero microa: 3                                     |
|--|--------------------------------------|--|----------------|-------|-------|--------------------|------------|---|
| Chester  | THE O VECTOR SCHOOL                  | Сведения о частях земельнито участка и обременениях              | evienemmx      |       |       |                    |            |   |
| M n/n  | 4 Ж.п/п Учетный номер                | Thoman (w²)  | Харистерметика |       |       | Лица, в посказу во | ortopias y | Лица, в побълу воторью установлены обремения        |
| -  |                                      | . Brea.  | Урения         | 1     | thorn | ещо с осраничен    | HOR OTHE   | Устро с ограниченной ответственностью "ПетыйКартиз" |
|  | Ил. начальн                          | И.п. начальника Балашихинского отреля<br>(пеневиненами депосоти) |                | NATI. |       |                    |            | A.H.50s.  |





## ДОГОВОР № 3 аренда земельного участка

Московская область, г. Балапиха

«01» выгусла 2011 года

Общество с вграниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (парегистрировано ИФНС России по г Базанаете Московской области «22» попбря 2097 года иг осповным государственным регистрациянным помером 1075001005177, что повтверждено свидетельством в государственной регистрации коридеческого лица серия 50 № 009646894, такинивым ИФНС России по г. Базаниясе Московской области «22» наября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Базаниетыемий р-н, г. Базаниюм, мкр. 1 Мам. д. 21. ИНН 5001064969. КПП 500101001, р.с. 40702810714000007412 в ВТБ 24 (3,40). г. Московс, кле 30101810100000000716. БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в люце Генерального директора Подинявалова Сергея Наявовичи, действующего на основании Устава, с одной стороны, п

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегостраровало Межрыйовной инспекцией Федеральной назначовой службы № 46 по г. Москве «26» явваря 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что водтверждено свидетельством о государственной регистрации мунидического лица серия 77 № 006546478, выдолным Межрийовной инстекцией Федеральной наголовой службы № 46 по г. Москве «26» явваря 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Застигородское носке. д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р.е. 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марышорощинское ОСБ № 7981 г. Москва, віс 201018704000000000225. БИК 044525225), вменуемое в пальнейшем «Арендагор», в паше Генерального директора Гортанова Алексея Гениядыевича, действующего на основания Устава, действующего на основания Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

 Аренцилитель перепает за плату во временное пользование, а Аренцитор принимает следующий земельный участок;

темельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешениюе использование — для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область. Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, привадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30:10:2007г., Акта приема-передачи имельного участка от 27:11:2007г., о чем в Едином государственном ресстре прав на недвижимое выущество и следок с ним «07» марта 2008 года следава завись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, пыдавивым Управлением Федеральной регистрацию службы по Московской области «07» марта 2008 года серяя 50-НВ № 387006, далее вменуемый «Объект».

- 1.2. Срок аревды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.
- 1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продав, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервятутов или викох обременений правами третьих диц не имеется.
- Объект передается Арендодателем Арендатору по вкту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.
  - Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Представитель по доверенности Д.В. Горин

страница 224

1

- Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.
- Арендикая плята 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 соответствия 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 земленользователей и природопользователей;
  - выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Аревдатор не вправе:

 без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том часле отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо пасвого 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 присма-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
  - письменно уведомлять Арендатора об изменении плитежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательсти по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.
- Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 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 Москонской области.
- 8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплирах, имеющих одинаковую воридическую силу, по одному экземплиру 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:



## 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» (дарегистрировано ИФНС России по г. Балашике Московской области и 22» наября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выдатным ИФНС России по г. Балашике Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московской область, Балашикинский р-и, г. Балашика, 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 яще Генерального директора Подпиналова 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 померам 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серим 77 № 006546478, выдатным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звингородское иноссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марыторощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Генвадьевича, действующего на основания Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору врещам земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее — «Договор», о нижеспедующем:

 В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земедьный 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 из праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30:10:2007г., Акта приема-передачи земельного участки от 27:11:2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в 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 состояния, как он был на день подписания настоящего акта, свободньюм 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.

- Арендатор принял от Арендодителя Объект в том состоянии, как он ость в день водписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых ведостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.
- Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.
- Акт соетавлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на неднижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

## Арендодатель:

## ООО «Пекра-Покровское»

Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21

WHII 5001064969, KTIII 500101001 OFPH 1075001005177

Банковские реквизиты:

р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК

044525716

## Арендатор:

## 000 «ПятыйКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марынорошинское ОСБ №7981 г.

Москва.

p/c: 40702810538050108696 k/c: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Генерагизний директо

Генеральный двирентор

С.И. Подшивалов/

Therefore the

/А.Г. Гортанов/



экземпляр/социтогрым Соглашение о замене стороны оор «ук «Вырым Эсси Исандура». К Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

г. Москва

«30» вигуста 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсеет Менедживат» (ищентия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставления Федеральной службай по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондам веданжимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностыю «Управлениямя компания «Эверест Эсеет Менеджмент» (Провиси доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондам недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 деяабря 2011 года за № 2271), иминувмое в дальнейшем «Новый врендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года иотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной сторовы,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодятель», 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 врениы земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о инжеследующем:

- В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площидью 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» июни 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
- Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приемапередачи документов не требуется,
- С момента подлисания настоящего Согдащения Арендатор обизуется уплачивать аренциую плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации переходя права собственности на Земельный участок, Новому арендодятелю, по его реклататам, указанным в инстоящем Согдащения.
- Стороны подтверждяют, что неосновательно полученной арендной платы или авансоных платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
- Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодитель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
- 6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату врендной 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.

- Настоящее Соглашение аступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет
  свое действие на отношения Сторон, везникшие с даты госудирственной регистрации перехода права
  собственности на Земельный участок к Новому арекдодателю.
- Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры плентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## Адреса и банконские реквизиты Сторон

### Арендодятель:

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-и, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 500104969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 04(525716)

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович

## **Новый Арендодатель:**

Общество с отраниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозийственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапныенский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 мирта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной излоговой 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

Гории Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удолговор чист 10 / 2013 года вотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированией и высурода 3 (4-17-5)

Imperioration described

## Арексатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайовной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» вниаря 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, надлиным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» внваря 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, БЕН 7 193540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марынгород инское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

2



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОВ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОВ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИЯ ПО МОСКОВСКОВ ОБЛАСТИ

| Paralest   | Евильй госудірственный рестр педантивности внего   | им следуживые ст   | AUR PER  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Democratic Enterpression (Conceptual Section princess places and Section sections substances)  Section (Conceptual Section Sections)  Section (Conceptual Section Sections)  Section (Conceptual Section Sections)  Section (Conceptual Section Sections)  Section (Conceptual Sections | енельный участок   |  |  |  |  |
| Восотот за предоставляет по предоставляет до предоставляет до предоставляет по предоставляет до предоставля  | NOT NO PRINCIPAL   Boero interna p   | опаста 1:  | A SECULAR SECURAR SECU | 101:   | Reero ascres manaces:  |
| очету водастросого согразая  — 10 от прическия консероного консеро.  — 20 от 2012  —   |  |  | The state of   |  |  |
| разращения постарательного консертивного составать постарательного консертивного и предоставать постарательного консертивного постарательного консертивного консерти консертивного конс  | алетровый нечер  |  | 50:15:00712  | 01:33  |  |
| то прическое заществовати можеры  вого прическое посудерственной учетный комер  прес  отнама,  отнестное учетные пред  отнестное прес  отнестное пре  отнестное пре  отнестное пре  отнестное пре  отнестное пре  отнестное п  | ALLER DE SE SECONO DE SECO | 50-15-0071201  |  |  |  |
| ресторожение постарожения в учетный конер.  досторожение постарожения в пределам при постарожения постарожен  |  |  |  |  |  |
| медаль из бального под заретненнеем реостра меданальности об основных харасперативности и образования из базовать и пределам распрация из базовать и пределам распрация и образовать образовать и образовать и образовать образовать и образовать и образовать и образовать и образовать образовать и образовать образовать и образовать образовать и образовать и образовать образовать образовать и образовать образовать и образовать образовать образовать образовать и образовать и образовать об  |  | - Committee of the Comm | TRANTE   |  |  |
| роздительность дуб.  Воли восуменность дуб.  Воли вос  |  |  |  |  |  |
| зактрочнее втоере раздолжения в пределах заявила откутствунг  зактрочнее изовере раздолжения в пределах заявила откутствунг  зактрочнее почета.  Зактрочнее почета зактрочнее з  | 71.00  |  |  |  |  |
| реготория объекта испектория испанаемости  Ди исполнения учества объекта испектория испанаемости  Ди исполнения учества и объекта испектория испанаемости  Сосительной объекта испектория и объекта испектория испанаемости  Объекта объекта объекта и объекта испектория испанаемости  Объекта объекта объекта объекта и объекта испанаемости  Объекта объекта объекта объекта объекта испанаемости  Объекта объекта объекта объекта объекта испанаемости  Объекта объекта объекта объекта испанаемости  Объекта объекта объекта объекта испанаемости  Объекта объекта и объекта испанаемости  Объекта объекта испанаемости  Объекта объекта испанаемости  Объекта и объекта и объекта испанаемости  Объекта и объекта и объекта и объекта испанаемости  Объек  | ани гровая стиновость, туб.  | 8767081.56   | - Control of the Cont |  |  |
| Парт сельского регульности.  Парт сельского регульности.  Соского регульности и сельского образот недоверждения стотую "актуальныя"  денный собразот недоверждения стотую "актуальныя"  Оберждения разражностью "УК "жеррест Зоок Менедамент" Д.У ЗПИФ недоверждения стотую "актуальныя"  Оберждения разражностью "УК "жеррест Зоок Менедамент" Д.У ЗПИФ недоверждения стотую "актуальныя"  Оберждения разражностью "УК "жеррест Зоок Менедамент" Д.У ЗПИФ недоверждения пределения пред  |  | дина стоте   | tayer  | 20-2   |  |
| Портительный учественной республиками принципальной республиками принципальной принци  | горга земель.  | Земля населен  | HEAR TYMETON   |  |  |
| развительный учестов  Воспотавление  | нды разреженного использования:  | Дин сельенения   | ифененци пропослени  |  |  |
| Оберение у загранизования подоста под загранизования подоста под предоставления под под загранизования под   | тапут зависи об объекти исписивности:  | Cocamingoro  | берет неменяния высот с  | татус "актуалыны   |  |
| Самартические из Симента и получение под предоставление пределение предоставление под под предоставление        | Тообые отметок:  | The state of the s | Contract of the Contract of th | Section of the sectio |  |
| Выписка из Единого посударственного реестра мединованных приметерализмых из объект истанованих приметерализмых приметер и ворганизмых пр  | Існучитель выпыски:  |  |  | "УК "Энероот Эсс   | оеу Менеджмент" Д.У ЖПНФ надаковым   |
| Выписка из Единого посударственного реестра мединованных приметерализмых из объект истанованих приметерализмых приметер и ворганизмых пр  | TO BEEN AND ASSESSMENT AND ASSESSMENT OF THE PARTY OF THE | 27.00  |  | Count  | W W  |
| Выниска из Единого государственного росступ меданизациости об основных характерыствики, и зараг волучарованных правих из объект выдиказнаюти  Съедения и даретистророванных правих выправиления правит выправиления правит выправиления ответственного участва от 12.05.2017  Выпламного посударственной регистрации правит   Д. Собственность, № 50-15-0071201-33   Выпламного порядностинений почетов развета подавительного   Правособладитель паравнособладитель ображения правит   Д. Собственность, № 50-15-0071201-33-50015/2017-2 от 24.05.2017   Денамир муним-произвения правительного участва от 12.05.2017   Денамир куним-произвения правительного участва от 12.05.2017   Денамир посударственной регистрации:   д. Собственность, № 50-15-0071201-33-50015/2017-2 от 24.05.2017   Денамир посударственной регистрации:  д. Собственность, № 50-15-0071201-33-50015/2017-6   денамир посударственной регистрации:  д. Собственность, № 50-15-0071201-33-50015/2017-6   денамир посударственной регистрации:  д. Собственность ображения посударственной регистрации:  д. Собственно с окращаненной ответственность "ПятыяКаруты", ИНВЕ 7703-9034   Деномого архили выстранность "ПятыяКаруты", ИНВЕ 7703-9034   Деномого архили выстранность "ПятыяКаруты", ИНВЕ 7703-9034   Деномого архили выстранность участва от 01.08.2015, дип регистрации 13.10.2015, денамир посударственной посударственной регистрации 13.10.2015, денамирающий посударственной посударственной ответственной посударственной посударственной регистрации 13.10.2015, денамирающий посударственной регистрации 13.10.2015, денамирающий посударственной посударственной регистрации 13.10.2015, денамирающий посударственной посу  | 2010 DESCRIPTION ADDRESS   | 100  | A Control of the Cont | -  | BROWN, BARRIES   |
| Весто листов вышиска:   Весто листов разделя 2;   Весто разделя   Весто листов вышиска:     25.05.2817     Принообладитель (принообладитель)   Принообладитель (принообладитель (принообладитель (принообладитель (принообладитель)   ПВМ недвиженной ответстиченность "W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Concentroralization of W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "W. "Энерест "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement "Secret Measurement"     1.1.11819 недвиженность "Venuconomistation of W. "Энерест "Secret Measurement of W. "Энерест "    |  | <b>МЕДИКОКОМОСТИ О</b>   | б основияля хириктерыстиния и  |  | Раци<br>ых принов на объект недвежности  |
| Приводиндатель паравородидатель приворбидатель (приворбидатель)  Вид. начер и для госу дерственной регистрации прове  Деномор жумин-еродини деном деномогий регистрации прове  Вид. начер и для побранование объекта подависимости  выст деномоги учин-еродини деномогий регистрации  выст деномоги учин-еродини деномогий учин-еродини деномогий деномогий учин-еродини деномогий учин-еродини деномогий деномогий учин-еродини деномогий деномогий учин-еродини деномогий деномогий учин-еродини деномогий де  | Сведен   | <b>МЕДИКОКОМОСТИ О</b>   | б основных характерыстинох и<br>повышим правих на объекст н  |  |  |
| Принеобладитель (принеобладитель (принеобладитель)  Вид. намер и для госудерственной регистрации прин.  Дигументи-съемиения  Областно с окраниченной ответственной "УК "Эверест "Эсен Меньдоминт"  Дигументи-съемиения  Отдиничение прин и обременной регистрации прин.  Адения  для государственной регистрации:  области:  | Сведен   | исливациости об  | б основных характерыстинах и<br>пиванных правих на объект н<br>на прави пивания  | сватилисти   | ых одинов на объект недвиженности  |
| Примор и дата тосу доственной регистрации произ   Д. Собственности, № № 15:0971201-33-50015/2017-2 от 24:09:2017     Датовор жушин-произвенного участвя от 12:05:2017     Датовор жушин-произвенного участвя от 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного участвя от 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного участвя от 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного "Патыяк Квартал", ИНЯЕ 730:05-0034     Датовор жушин-произвенного участвя от 01:08:2015, дата регистрации 13:10:2015, дебутурачин произвенного и произвенного учаственного 10:08:2017-4     Датовор жушин-произвенного учаственного "Патыяк Квартал", ИНЯЕ 730:05-0034     Датовор жушин-произвенного учаственного "Патыяк Квартал", ИНЯЕ 730:05-0034     Датовор жушин-произвенного объекта и при 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного учаственного "Патыяк Квартал", ИНЯЕ 730:05-0034     Датовор жушин-произвенного тострание 13:10:2015     Датовор жушин-произвенного тострание 13:10:2015     Датовор жушин-произвенного тострание 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного тострание 12:05:2017-4     Датовор жушин-произвенного тострание 12:05:2017-2     Датовор жушин-произвенн    | Canada yearon Deer No Paucon 2 Boots secreta   | исливациости об  | б основных характерыстинах и<br>описиных правих на объект и<br>на долго поментов.<br>Всего раздел  | CHREKINGCIN  | ых одинов на объект недвиженности  |
| Выд. начар и дата государственной регистрации првит   2.1 Собетинности, № 50:15:0971201:33-50015/2017-2 от 24:05:2017     Датовор куллы-продами замедыного участво от 12:05:2017     Такт  | Cacquet   Cacq   | исливациости об  | б основных характерыстинах и<br>описиных правих на объект и<br>на долго поментов.<br>Всего раздел  | CHREKINGCIN  | ых одинов на объект недвиженности  |
| Договор жушин-продова поментацию от 12.05.2017     Страничение прав и обрежение объекта подвижение   | Cassient  Cassient  Cassient  Decr. No. Fauceus 2 Becto interda y  25.05.2817  Lizerpossal nowey.  | исливациости об  | б основных характерыстинах и объект и   | ()MEDITALISM  108:  101:33   | Всего листов написков  ———————————————————————————————————   |
| Потрименности прав и обременного объекта подвижением деля деля деля деля деля деля деля деля   | Сведен   от No. Рассен 2 Весто листев у  25.05.2017   Превеобладатель (привоедналисто)   | маниским ости об<br>из а заразметриј<br>милеле 2:  | б основных характерыстинах и объекст о основными основн  | CHARACOMICAN<br>DI:33  | Бсего листов надвежности  Бсего листов написков  о "УК "Экорест "Ассет Менционант" Д.                                      |
| наст Арсина  дала гог) дарственной регистрации: 26.05.2017  имвер государственной регистрации: 50.15.0071201:33-50015/2017-6  срес, на котерый установлено отраничения прав и обременнике ответственной ответственностью "ПятьятКаартал", ИНВ: 77005-0034  объекта: объекта: Объекта: Объекта объекта объекта и объекта объе  | Сведен  оченный учистик  очен No Faurens 2 Весто листов р  25.05.2017  очен помер.  Превообладитель (привообладителя)  Вид. намер и дата госудерственной регистрации приг  | маниским ости об<br>из а заразметриј<br>милеле 2:  | б основных характерыстинах и опаваных правах на объекст и Всего разде:    50:15:00712  | 04:33  OCRETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| 1.1.1   1.1.2   1.1    | Сведені  очельный участок  ист № Рацзеля 2 Весто листов у  25.05.2017  Превообледитель (привообледителя)  Вид. начер и дата госудерственной регистрации прог   | мелиским сеть об<br>из а зарагистрар<br>милеля 2:  | б основных характерыстинах и опаваных правах на объекст и Всего разде:    50:15:00712  | 04:33  OCRETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| невыр государственной регистрации:  4.1.1 объекта:  тими, в польку истерого установлено ограничение прав и объекта:  оказания и объекта:  Объекта и объекта:  оказания и объекта:  Объекта и объекта:  О  | Сведені  очельный учисток  ист No — Рацзеля 2 — Весто листов у 25.05.2017  папетроный немер.  Привообледитель опривообледителю:  Вид. намер и для госудерственной регистрации приг Дана менты-пенняния  Отриначения приг и обремення объекта подвижания  | мелиским сеть об<br>из а зарагистрар<br>милеля 2:  | Боловина пристернотина и опавина присте на объекет и объекет и объекет и объекет и от  | 04:33  OCRETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| срок, на котерый установлено отраничение прия и обремениям с 13 10 2015 на 30 лет     отности:      отности      относ       | Сведени  очествый учистик  пост № Раздели  | мелиским сеть об<br>из а зарагистрар<br>милеля 2:  | Босмоных характерыстина и опанина правах на объект и Вьего раца:    50:15:00712  | 04:33  OCRETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER  OCIDETETARISHESTER   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| ображение объекта.  Основние поставлений регистрации  Вестипни поставлений регистрации  Вестипни поставлений регистрации объекта исилизовичествой  Вестипни об осуществлений поставлений регистрации превения при об-  | Сведени  оченный участик  пот No _ Разделя 2 Всего лактов у 25.05.2017  Одле-провый номер.  Превообледитель (привообледителю)  Вид. намер и дата госудерственной регистрации пров Дате менты-печанения  Отраватичние прав и обремення объекта педвикоми  вых  дата госудерственной регистрации;  | мелиским сеть об<br>из а зарагистрар<br>милеля 2:  | Босновых характерыстина и опанина правах на объект и Вьего расце:    50:15:00712   | он   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| Составите поставления решения объекта измеженности.  — Вышения и объекта решения объекта измеженности.  — поставителя объекта и поставительных пуска.  — Составителя об осуществления государсизенной регисправии прив 64  | Сведен  оченьный учистик  пост No. Расской 2 Весто листов у 25.05.2017  Одне троной намер.  Привообледитель (привообледителю)  Выд. намер и для тосу дретничной регистрации прог Дасументо-ессионняя  Ступныченняя подраженняя объекта подвижают  инст  инст посударственной регистрации:  орож, на комурый установного отроночения при  | маниямістної за паратистрої<br>мізель 1:   | Всего раца:   Всего раца:  | он   | Всего лисов написка:  Всего лисов написка:  о "УК "Эверест "Эсего Менциония" Д.  вий", ИНН: 7707420354, ОСРИ.              |
| Государствення в муниципальных мужл.  Сосумення об осуществления государственной регистрации архи 643  | Сведен  оченный учистик  оченный учистик  оченный учистик  25.05.2017  Одистроный номер.  Превообидатель опривообнадателя  Одинументи-темпения  Осращичение прав и обременной регистрации прис  вых  ини голу дарственной регистрации.  ини голу дарственной регистрации.  прис, на комурый учистовной отраничение при  4.1.1 объекта:  опис, и помер, которого установлено отраничение.   | малионичествой<br>на наразнеграр<br>можем Д:   | Болования характеристина и описинал приках на объект и объект и объект и объект и объект и объект и от   | он   | Всего лисов написка:  ———————————————————————————————————  |
|  | Сведени  оченный учистия  пост № Разделя 2 Всего листов у  25.05.2017  одно-гровый намер.  Превообледитель (привообледителя)  Вид. намер и дата госудерственной регистрации прог Дата мента-технясыния  Стравательно прин и обременной объекси подвижного  или  пост дата госудерственной регистрации;  пост дата госудерственной регистрации;  пост дата посторый установлено отраничение при  или посторы посторы потерето установлено отраничения обременных объекси;  основание госудерственной регистрации;  основание госудерственной регистрации;   | малиским (сти об<br>из а заразнеграј<br>мазеле 2 :<br>   | Всего расце:   Все    | он   | Всего лисов написка:  ———————————————————————————————————  |
|  | Сведен  очет № Раздеов 2 Весто листов у  25.05.2017  Одностровый намер.  Привообледитель (привообледителю)  Вид. намер и для госу дерственной регистрации прог  датументе-сентации и обреженной регистрации прог  изга  дата государственной регистрации:  прос. на котпрый установлено отраничени обрежение  инде, и пользу изтерего установлено отраничен обрежение объекта.  осидарите посударственной регистрации:  Съедення и ослочние рецести и бългатии объекта ида посударственной регистрации.  | медискамисти об<br>из а заразметрај<br>миселе 2:<br>и и обремениято<br>но прав и   | Всего раздел   | он   | Всего лисов написка:  ———————————————————————————————————  |
| ДАВИДИТСТВИВИАЛЬК Т-ЭКСПЕРТ ВОКУР М. Н.  | Сведени  очествення учистим  пост № Разделя 2 Всего выстоя у  25.05.2817  Одно-гроный номер  Принообледитель (принообледителю)  Вид. намер и дата госудерственной регистрации прин Данументи-темпения  Страничение прин и обременной регистрации прин  изод дана госудерственной регистрации  помер госудерственной регистрации  помер госудерственной регистрации  оргонизации и померы установлено отраниченной регистрации  4.1.1 объекта  помер и помер исторого установлено отраниченной регистрации  Осединие постанувательный регистрации  Осединия по объекта померы установленной регистрации  Осединия об осущественной посудерственной регист   | медиским сти об<br>из а заратистрац<br>милеля 2:<br>и и обрежения<br>по прав и<br>режим при ост  | Всего расце:   Всего расце:   50:15:00712   1.1 31840 поднаванност "Се     50:1716/27963     2.1 Собственность, № 50:15:0   3.1 Деговор кунце-продового     2.1 05:2017     50:15:0071201:33-50015/2017     с 13:10:2015 на 30 лет     Собственность   Се     Собственность   Се     3:10:2015 на 30 лет     Собственность     4:10:2015 на 30 лет     Собственность     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     6:10:2015 на 3    | он   | Всего лисов написка:  ———————————————————————————————————  |
| AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE | Сведени  оченный учистия  пост № Разделя 2 Всего листов у  25.05.2817  Одно-гровый намер.  Превообледитель опривообледителю:  Вид. чамер и дата госудерственной регистрации прог Дата мента-техняемия  Отраничение прин и обременной регистрации поря  инст дата госудерственной регистрации:  пост дата госудерственной регистрации:  пост дата госудерственной регистрации:  пост дата постудерственной регистрации:  пост дата постудерственной регистрации:  пост дата постудерственной регистрации:  Обращение объекта:  Обеспени и осличие регистрации в устативности постудерственной регистрации;  Обеспени и осличие регистрации в устативной регистрации;  Обеспени и осличие регистрации в устативной регистрации;  Обеспени и объекта в устативной регистрации;  Обеспени и объекта постудерственной регистрации;  Обеспения об осущественной госудерственной регистрации;  Всего листов дата постудерственной регистрации;  Обеспения об осущественной госудерственной регистрации;  Всего листов дата постудерственной регистрации;  Обеспения об осущественной госудерственной регистрации;  Всего листов дата постудерственной регистрации;  Обеспения об осущественной госудерственной регистрации;  Всего листов дата постудерственной регистрации;  Обеспения об осущественной госудерственной регистрации;  Всего листов дата постудерственной госудерственной госудерств  | медиским сти об<br>из а заратистрац<br>милеля 2:<br>и и обрежения<br>по прав и<br>режим при ост  | Всего расце:   Всего расце:   50:15:00712   1.1 31840 поднаванност "Се     50:1716/27963     2.1 Собственность, № 50:15:0   3.1 Деговор кунце-продового     2.1 05:2017     50:15:0071201:33-50015/2017     с 13:10:2015 на 30 лет     Собственность   Се     Собственность   Се     3:10:2015 на 30 лет     Собственность     4:10:2015 на 30 лет     Собственность     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     5:10:2015 на 30 лет     6:10:2015 на 3    | он   | Всего лисков напиское  о "УК "Экорост "Ассет Менидасния" Д. вы", ИНН: 770/20354, ОГРИ  2017-2 от 24.05.2017 вот 12.05.2017 |

| синый участок                 |  | and transported           |                       |      |
|-------------------------------|--|---------------------------|-----------------------|------|
| NtPropers <u>1</u><br>95.2017 | Всего пессов развеля 3.1   | Восто рашенов             | Всего листов вып      | MCMX |
| ктровый извер                 |  | 50:15:0071261:33          |                       |      |
| (черток, съемо земеният       | S-POEPIG:  |                           |                       |      |
|                               | M  |                           |                       |      |
|                               | /  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
| 9/                            |  |                           |                       |      |
| 1                             | <u> </u>   |                           |                       |      |
| /                             | (  |                           |                       |      |
| 1                             | a Jane   |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  | ~                         |                       |      |
|                               | and the same   |                           |                       |      |
|                               | The state of the s | Application of the second |                       |      |
|                               | - E23  | mt. No. A                 |                       |      |
| urio0 1                       | Условные оборытелям.   | 711                       |                       |      |
| аный специалькт-эк            | CEEPT  | Cos                       | урМ.Н.<br>Бинин дания |      |
|                               | 1.60   | MII.                      |                       |      |
|                               | The state of the s | and the second            |                       |      |
|                               |  | The property of the       |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |
|                               |  |                           |                       |      |

посучеть такту пе десперу убірунда, а засак компендаля убитом и једуалений митда изхолівстиченом протредству рекладом реболителення по бесоготником реклаговация;

- осудатилять другие пред-сентренные типе-дентилном РФ

3.2. Appreciating obstens

сохранить можемые, пересическое и другие спервальные завил, устанизатыля на Объекти в бани, ят ванирядания пред окружноской пределя тим частя конте как прираднолу ибъекту, плометь. Объект в спответствии с целевии исканиемир и разриме

 доогранени приниста вилаю доидоб пить, установиямий родоле 2 настаната соттелетиче с шео еподпильетили РФ;

these agents, sensitivities sage ARRIGINA = CEMMEN NAME OF TAXABLE SAME

 натальть пиме требования, префенятренные застанательством РФ. quepoporousosses est

3.3. Apengarrap so supaser.

литопиру третьему инду, в том числе отдания афицина права в задеств невости, не в сечастве петада в устания валитае менйственние певерицистик еги обществ дабо завиот викоо в него составае Антиприятся передавить свем прива и эбекничести по настиниству в устания миста этим-провоздаемий кинериза.

## 4. TRYABA IN OESTBAHINOCTHI APERUDOGATETRA

4.1. Архидинтия макк прави

¢

-retynactionin sompain emiliariamia Official, 42. Apreziation official

- organn. Aperancy Observin and upstrainguaries o cost, incremal a til. 14, incrosservi

)

патьяетню уведоматть. Арекциптра об чомеватия притемных и пичновых респолятия.

## 5. OTHER CTREMANICES, CTOPON

4.1. В саучае всистемния или попадуваему исположия Стронцов общиналимастоянаму дителеру син мерт откистичности в октиматично с дителерительством РФ.
5.3. Ответственность. Сторки за задусания услова! Деговода, вызычние
ибентительств ветресдоенной каки, регуляруему маке одентителься РФ.

actions

## 6. PACCMOTPENHE CROPOB

 Вое веруелугирившиние. Спорожени спорк, развидани или пробламии, велиманный или настоящего Договора или в давле с иму, в том части выписани, подущения, неясти, подлежит рассии грентел в суди

## 7. PACTOPACIAINE JOYOBOPA

(

Детокор момет быть распридут диримно за ситиализм Сторен или в поряди-филуммиратизм дайструкции законалазатизменно РФ.

## 8. III/O/III/E YC/IOB/09

руковительнаться цаконнятамующимующего ЭФ. X2. Настольній датовор спатактов запроменням у эконента его государутивникій детаграция в країни, соудантивноване соудацизистивную регистрацию, при на педановник подоскопти и сдитов в Ве вкая скланьем, не предсмотренное пактопалек деобщум, эторение будет

ням не первичаям Московской областв.

нистикатите датей применяющей к их применяюще, верхнятителя с мочкита пединский е Сторонняю настоивается детомора да можети тесударстинняей регастрацие выстищему детому в сутани, ссупастидивами песударстивного регастрацие прик их недализовае воодарстве и салати е внег на 8.1. Руковскизајење п. 2 ст. 421 Грамдиските жизење РФ Сторовы дитангрипкъ, что услувни наржитерни Механовой облюги.

 Оденку Зобомляру для важдай из Сторов, и адал — для ургана, окуписливания Остъбленую регистрацию храз не недавление маузанства и сделок и нем из чарошрен В. Настигий дологор одущите в 3 (Трек) жеситирис, нерхипа цинасоро крипеческу Московроой область. осударстысяеть

## ADMITTAL SAMEDIANOS O STAGOS #GROOKS

Московския облиеть, т. Баланны

All sampons 2015 repair

Слитий госудирствений росстр предъектия, эти в терецического зная, перепосрадиванном до 1 выпа 2805 года вызван 12 моули 2002 года, витерское в дазменбали «Адендалистей», в этим Деросторе Клидайския Алендација Орјасина, дейструктарти на петопаза Устава, с одной сторани, сирест (4590), Мехамистия объ., Колитероликтий район, д. Пуртиять, ут. Извессиябласия, д. В. ИИП 200.000393, ОТРН 102/0040098, мужиктредоване отделом Мексиром областиля нашили в Зоорытов аналемиране ослыскогольнаственное общественное общественное осласное бататальных удень 11 деалую 1946 года № 50.15.00508, амененсаны о жисеным миная

овейсником Мандийским веспекция Мейфакцион илектична судеба и М. 65 по г. Макон «Де-деную дой меную дой меную веспекция и 12422 и Меско Легинаровники вассо о 26 гму 9 выстранос в выпасация о Арганичну в выстранос в детина менуниции менуниции менуниции менуниции менуниции веспекция веспекция в предостава в предостава веспекция в предостава в предостава в предостава о Стронии выпосния детина предостава в п Общество с втрантеннями статетизминастьи «Питамібацеталь Інфелистроприями Истрановичні визистали Фобразьні визмення візмера № 60 год. Махан «261 винара 2001 года за всямення поддоржимись разветрационням наварам 2017-0003001, что воднаєрановия окаденськитие с эксплуарствичний рехистроприя прадпеченнями зада 1938 года. 77. № 00034373.

1.1. Арексиять офрант и слау во временое положенее, в Арекситр причине LIBELIMET JENTOBORA

Observo, purposensos saturatamentos – 434 unascinnisti mentos orientamenta, municipanda nonce-20 19/00/1003, appe officiales. Mechanica ofinite, foruntamenta galace, instrumentos Apentosarceno in spin cofficialescen in consensation arrange ayum-apirado en 2000/2014, o sin a Ensora cognizacionempo pecepe signi an managamenta angiocene in casara e suis affectione 2014 municipalesceno pecepe signi an managamenta angiocene in casara e suis affectione 2014 municipalesceno perception Personalità (S-SS-144) PER-RAGO, sui minimagamente Cenzimentamento in cospagnimento personalità in traditione del Appendix del Appen земення учитос общей доздано 4070 И млм, натерии векси – земя населення. CHICK CALLES SAMPLIAND PROTOK

## дале пискустый «Объект».

1.1. Срик времял Обность по настичнику затлютуу систилист 3М (придлаги), этт.

арестия, а калать, не вызывает приднестем оторы, муестветресоваться в услаенаятимом действующим заиментатистия IVI придам ординутот на вина ображености привыме тустьех, насте в места. 1 объект выпускает в местаматесь достиера. Аденцатилу от негу трести-стреатили в тресаления срек с дака подписания настемалесь Достиере. варен Арексистия подпарадает, что Объяст несону не продан, не находится под

)

13. Объект предоставления в проду для вельскогопийстикного преизводетия

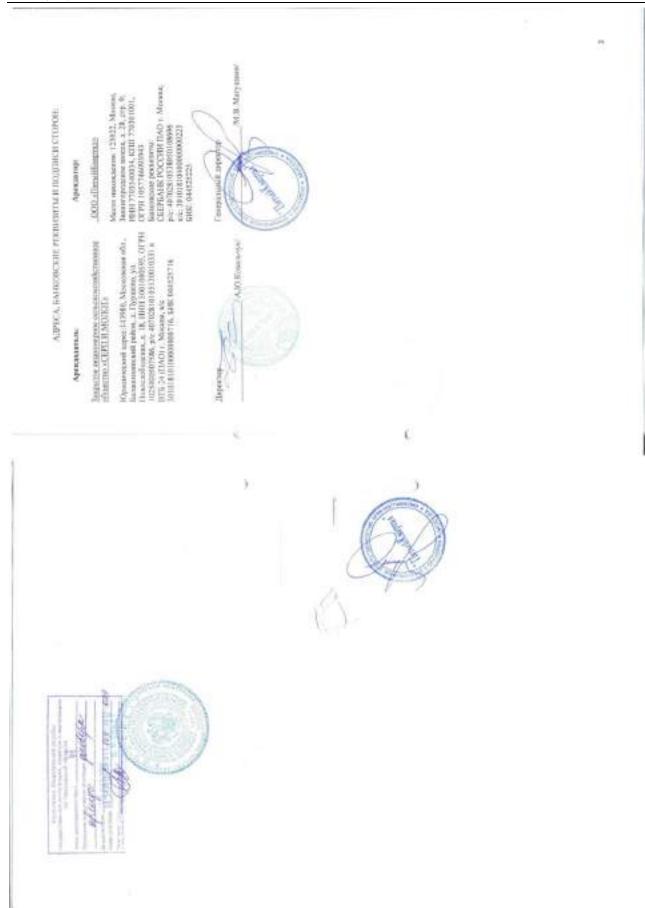
 Влама внеменений времиной плеты то коневыем учисти облей спилатие 407014 ком;
 калагровым повером 561536730143 составляет 2 306 две технич двести уублей. ИДС не 2. APPERABRA TUBSTA

1.1. Аректия или утличваети Арекциоров два рил в ил, до 15 окля перест местал старовато и отчетным полутозням OCUME BETOR

# 3. TPABA H OGZAHNOCTII APRICIATOPA

энтинати Объет в сотетстви с рацинами всользавим, усливеня ексольно 3.1. Appearing mosty against закления и межения выполня и и и

 - савить Объска и субарокцу, без цитация Аректолитов. При этим Стирким аттемратиев, что нетивлям Аркалиятся выроже оне остаем за салу. Аркалером Объргия в субарния в птатанняю систами Арекципппи не требуетов



Oleannyers 2017 ross

Балилимической рибри, д. Пртинес, ул. Известиборова, д. 18. ВНН 909/00995, СГРН 025000507586, pic 407028191061500102311a BTS 24 (FLAO) r. Moons, srt Strictstotobbecoorte, BBK 044525714

CEEPSAME POCCHUITAD y, Massak HHH TOOS SHEDA, ADD TROUGHT, SELECTION OF DESIGNATION OFPH 1097744000943

Will Maryages ptr. 407020181380000888 etr. 301018134900000025 6160-0482325

AID Remarket

TO LICE CREEDY, Appellant SEMECHARDTO PRESCHARD FOR UTLOS, 2015 r. лет присив-предин

Mickelson elhaem, r. hannina

super: 14386, Missionesea ofti, Bilatareament patina, a Dypasero, yr. Haroczofosiesa, a St. HTBI 901000505, OTDI 1020000738, saperiezpepasae orazoor Monereasi efestivini testeria e Sastamentosoo patina 11 azurige 1918 mm Nr 20-11-0008, cesticicicicici o seociem atteste a seate 2002 from escient 12 meyers 2002 man, steenyeser a paracellason «Aparaments», a mos Jacpanne actioned per endantional streets of the second of Едитий гозударстинный россту средниками, или в кредениками зняц, претестрирования до Дерсегора Кликси-ууна Алмангара Юдианеги, дайстоунналгт нь (сфонанев Уставь, с однай ктірпен

meditions (desputionos) increased bylgarianti acrossed capada, 70 dd no.; Abone «26. emigis 2002 and, access increased (1780), a Macea Netwoopsimal sector 0. 35 years 1 meropinose increased across extractional properties of properties of physics of the properties of properties of physics of properties of properties of capadamic Vertago 1. agreed cryptolic interpretae is accessed to the properties of physics of phys Манарайонкой заклиманий Федеричникі неокології саркоїв ИС по с. Мечне «26 якології 2002 жил 10. основніки посудуєтновніку репістрадасьникі поладкої (10.724605194), чис любнаграждив Общети с отраничения отметичения «Вазыйбарта» (хросиструфском стийнистемния и окулюратиченой динамурации приментоки изда играя 77-20 00654471 HOROTOTOTOTOTO

1. В соетестине с. в. 42. Десенра, Арексовили ворции во времение полимения

категратия, експетра и карпитрафии по Мисковской «Плати» «Ти» мая 2015 года, серіне 50-54. Ж тий адалын жатка респетрация № 26-28-1807/02/14-016, что окуперадиятся Сициоличичного тер дарелений регастрации прява, выдативые Упривлению Федеральной суробы посудертичный живальній участок обоцій поощадью 407014 міля, нетитров живть - жили пасезеннал Арицоратили на праве обблинатилит на освящения адтомора едиза-градовог ет 2008-2014, в часа в Едисом государствония рекстре грав на подвизавание мудавства и сакиза с эки «Мо экин 2014 90.15.907(20):33, егрее эблогис. Монововые область, Велинениясый райли, Spellandery, a Apendatop spisora chagosandi waranaldi yolama. тучктие, репробитного напользавене – для исловом 10007, auto enorgeness softween

 В сортиетствие и вытокане Атом прием Аректами Аректамитал персыл на примя. аронды Обмет в том фортолите, или (ит был на довь владичания настоящего мета, фибрацияли то прия рускам лиц, не преденявание, не неколятинных техі аркстінь, к захота, не яклякшальная прадвелон лиди, не оброжениями претистрируваниям в устанлянном зобсторисалы зволиципельством

 Аришитир правит от Аркидалития Объект в там составата, ща саш асть в шам опитисания востойние окто в пресставов для палименнями правивания правидуами. РФ вороже серентутани или аналия правшим притысства.

4. Иктована возм важда вз Спров потпорадает, что за вередяваемнау Объякту

 Ант спістикнят в (Трак) зеконтифік, янензіля «дзянновую юрншеніскую заду, во єгдніму аккистеру для какож из Стеров, и един – для време, вертахованняций поравременную налистичного прав на недафизичен изудающей и класим с моги на территирам Можека най облика

A.DPS.CA, KAHKKOBICKHIL PEKDIKTRATA NI TOLIJITIRCH CTOPOTI.

OOO affertall/logorate Зармое инпонрия ссихомения обирста «СРДИ МОЗОТ»

Meer'o sacoscarem: 123022, Missina, Sementecación taccos, n. 78, cry. 9: Орновнующе адми: 143980, Миновення обла-

страница 236

песпецего Окранения Арекцитор не непесто и гаранскручі, что до похного веналивсява обоштельств на Дотнору, не будат SERVICE SOTTE PATTERN BANK м участиям, дукрым в заведания обществом ООО «УК «Эверил Экор Мендавонит» иситься участинову ООО «УК «Эверост Эссет Микдасянт», исивним и прообов TR MORGETT SHANKHERS sources shaped Joseph

 Настредне Согласнени водутает в салу в далы его водучавания Сторование и респространият сакс personal imponents rigate айстве на отношени Сторов, вознашие с дити госудретвений отбетисняестя на Земеливый участия к Повыму времдатителе.

9. Huczosupu Cortasanes codzawane s J (Tjack Scientisajas, ne czewey - gie szaczel m Cropes. Bu-SHIPS SQUARFESTONS CHUS. INTERNATIONAL PRINTEPS IN SUREY CARRY

## Адрея в бацкаяские реконзита Старая

## Three Administration:

«Селькомизов/клеенций», экрепистриранизми ФОРР России 106 девебря 2011 года за № 22113, инститиводстве 1192/0, город Москид, Лументаля инберсиная, дом 24, съросняе 6, тиле 4, доми ANN Федеразний наколями глумбы № 46 по г. Моске за коммине тясуществичим ретястриционным energos SUTTAGZNAS, enagrenaem e rozpancement penergauje nepagamento enagrenaem ana open TT Ne 1995-testa, pe sutura 1990/2016 4 kaiser PILE (AO), se zatara montropostoroza, selfe nadszesza, a ana Nacionna Postas Daccarre, adempostato na ociosygus Asegumento, yanotoegoenek (E. 12.2016 Менционетте (лишетия ст. пертистичетия питальности по управление невостинентельно фолдон), какання невостинальным фонцион в петосударстиненным персонавлен фонции от 66.05.2012 г. М. 21. 100-1-01878, предоставления Ферграммей страбой по февонолим рыном) д.У. ЖБИФ мезинажениети RESERVICENCE WHII TOTOSCHIEL EIII 77959601, apprecipatomes 9 ways 2007 rous a Mospalianessi ascession DAMES NO. Общества в аграничения ответственностью «Управлючения измения «Энерест MINO Sympate E.R., spowered scrimmented of teams of actions by page 1 spour Monna STROGOGICES aperumpapeaserus a peempe sa Ne 3-3133. Olpassus opposite and a second \*Containons

RENDAM

rincy, apprinentable posety sopratements and a specification rates. Apprincipationates to 1 archit 2012 read material 12 arcycle 2002 row—17 1902/1018931001833 i 1975-24 (TAO), see 301018101800000116, 538X 044135116, scene architecture (A. Arc Bosonofessas, 1988 3001080595, OTPH Ідлиципанского районе 11 депабре 1908 года № 50:15:00:00, дацупетьство о винения запаси в Единай DESIRE PAYDATECON !! SPERMENT STATES OF THE PARTY. обласичей Mozenecta ofn, report hazament, a Opposet, yo. нерние сольскомотийствивае обя PERSONAL superincrypopolisis ABSSTORITE DE 1025000507386.

APCHIBEOR

recompensated periodicals optioneers must signiff 78 (1965-96-95) inclaimes. Manyahorood userinciand Cooperations from the Cooperation of the Coop Общетвя с отраждений ответиеместь «ПетыКларист», приметироваю Меарайнамі POZIN 14 PERSONNA TO TOURSEPACHER CENTREMENDOR secretaril despained bearied cayeta to to no r. Moone olds assays 2005 техрарствонные репетрационали вемеров 1057746093943, HI Ophibianal Versan Sept. (NO)

Journalps 2017z. NONYYEHO \$7.108.30 ж Достовору арекция замельните участка ит 01.105.2015г. Системение в замени стирины

Меналичения (лициял из леукветьсение детейлюсти по утранствине невеспиленные фециан вовьов вихотиционный фендам и ветоударствойции покрениями фокраля nr 06.06.2012 г. № 11 100-1-00578, предоставления Федеральной спумбой по физиксивани разваля) Д.У. 3ПВФ вединавление ст «Сольйностийственний», ператестрерованные ФСОУ Россия 09 динибря 2011 года за № 22713, повежуеное з деточейску «Манкай армилодатиль», в даце Мачанана Роман Пакленена, дейструктирся на селопава Доверсивости, удостоящитеся 16.12.2016 тиля Чупраны Е.В., пременни негодинация общинасти испертуся города Месяль Еваковановой М.И., зарагастраровановой в рактура за 26-3673, с единой отпровы компания «Экрига NI NE SIEDRESESSIE егранизация стветерынностью суправдающия HOROTECONO. Opposed «Conscission for meanings Общество

Вирьгое виненирног силскизивётненное обществ и СЕРИ II МОЛОТЬ, местелос давысказа «Арекропетил», в лив Диропор Комплоум Амендадра Юрьскем, дейсприядел поживани Устава, на второб оперовы, в

DESPRESSOR oApentaneps, a sista Fotopataseno zapernopa Maryanosta Masasta Bastropostra, pelicitasensea sometimes a Облество с огранизациям изветственностью «ПатыйКааргал», основания Устава, с третьей стгрони,

- «Donotopo) proposal (2000) (38,966 3000000 or 01.08.2015r. Cormonna a симметно именуливае Стерина, задвочали настоящи Сотланием в Деннору преды месциото участва HEROTALISMAN

киживания притив, разредняние использевание; для ослежнилийственняги приоводства, пстадал 407014 на 447 вим, в невестрение венерое 30:15:001201.51, карас (мистемисидами) объяти Месевения «бласть, Балингольской рабон (далае —«Лематывый участик»), от Ароционны и Невои еректорителе, учитывализможния в.1. ст. А.7.Т.К.РФ, с даты государственней регипфиция осуемода прин manufact approx seems собственству на ЭтиптеннЫ участок, «Да мев 2017 гала», нее права Арбарализски по Деговору переводе THE SENECTION NAMED IN 1. В свези с персмотом прева собственности и Вокову арисиллители.

2 Подписатион ваетонцаете Сеглаления Севроны подписредаете факт передичи досроветов одотленратово прия требования Арендоритая к Арендатору. Оформония опциимого яки прави передин документи не требуется.

ил веке плитеж, градужитренне Долеоров за вереза, венена с дата государственой ретограда 3. Сможети подласивая вістовання Оставняння Арекциюр обложени упличени деяцью пандпереократрама кобстинности на Земельний участок, Исвоер архвассителя, по сто розвениям, учана и вастопали Сосионния

за первос, начывае с даты государстванной регострации пороходь прим собственности на Земомым Спероны подтиграциям, что иноскомплание получанной арменный платы или вывольна. участия к Изволу аренцодитело, у Арендодителя по живется. 4

 Пастоящим Арекцитор подтверждент, что клюения е том, что Навый ерекциональ наподнера. общей системи непольсбиожения и запачтов цергорышавом ЦДС.

ния вных пистемей по Дилаеру, за вернод с дата государствиний рагистрадан парехода права В случае поотупления ин рагчетный счет Арсплолятсяя докожных средств в уткату вренраей ком; обстоиности из Земения учестие, Арсилодитель облум жеретть указыванье дечества pacsential over Apparations.

2. Выточнен Аракатор патварация, что за монят звелочения наглондаго Сеплавения, от не манется в гаринтируют, что до некакого мочениеми обечнилаети не Догомору не будит жизиться Сельсилозивелинийе под управление Обазотия с ограничений итвестивностье «Управлюция илестировых ная Зарытет некет виветникают фода кольсаныестя

| 01 |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    |  |  |  |
|    |  |  |  |

bullets sisket looker spraw pytrospisate spie-

Propert.

Вывания из Единего посущерствинного ресстра недоснаваются об объект вединальности

Средняя в дорожники падоска от 26.07.2016 г., воступаванно на рассмотрение 18.07.2016 г., сообщами, что сотлясно задакам Единего горударственного разрасмотрение 18.07.2016 г., сообщами, что сотлясно задакам Единего горударственного расстра

| Земельный участен         |                       |   |  |     |
|---------------------------|-----------------------|---|--|-----|
|                           | 63 = m                | COLUMN PROPERTY OF THE PERSON | 997  | - 1 |
| Inc. No From a 1          | Вонги листо рисков 1: | Всиге рационе.  | Digarra courtes assesses and   | _   |
| 28.97.2020 76 59:28:28:34 | 249599                |   | - Contract C |     |
| Кадастромай помер         |                       | 59:15:8900066:95  |  |     |

| Номер издантревого выртами   | 38 12-900000                            |  |
|--|---|--|
| Дита кумпънния малистрикого вликую   | 11.07.2001                              |  |
| Раво средносявий государствиный учетный вомер:   | дажаны осууствуют                       |  |
| Apper  | Монтонным облисть. Бизисятилися в район |  |
| Hermous:   | 42528 H- 72cm, to                       |  |
| Карыпровая стоявесть, руб.   | 185422.08                               |  |
| Кадопривые комера роздоличения в дредерях земедьюго<br>учества объектов надворожения:            | Delicates on elytomacons                |  |
| Каритроные вохорь объявля віджанамости, ні вотпрыт<br>«Краторке абыскі віджанамости              | 58-15-9006489-14                        |  |
| Карилуовыя виморя обранинавых «Выстов подволюнестя:  | шимы обсутствуют                        |  |
| Съединия о волочения объеков недацияльности в оказав<br>предправития как язучаственного комплико |   |  |

| Гэсударственной регостратор | 8       | OTHE BITTE        |
|-----------------------------|---------|-------------------|
| валим пилиминами дилимости  | 11,2050 | тиниваль, фолести |

MIL

Poces I

## Вышвана из Кавинго государствивного учестую водинациости об объекть вединациости Спорявия в перевоприятилия объекть вединационного

| Jestemanië System           |                            |  |                             |  |
|-----------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|--|
| 22                          |                            | COLUMN TO SERVICE STATE OF THE |                             |  |
| Harr St. Paramon L.         | Roma saret in progress (1) | Всегу рационе:   | Right's restrict southeast. |  |
| 28/97/2028 76: 99/28/28/348 | 240891                     | Il conservation and the second   |                             |  |
| Кадастроннай вимер          |                            | 59:15:9999669:95   |                             |  |

| Karanopine search  | Seate assessment revision   |
|--|---|
| Веды разуконняють положновых   | Для сельскохоляйственного производства                              |
| Съциянно видистровом инженеро:   | Ministent Associates Cupromes Nel 037735021736, 000 "Samuel agrees" |
| Съединия о лисят, водиня объектых и об явых прериджих<br>объектах, дисяклювающих в предилах земельного участва.  | DREAM CO-COURS NO   |
| Сведующих о года, что знаменный участих визиметым или<br>частимо расположения в гранциих повы с особывае устанавами<br>или одновноеми территории или территории объеком<br>культурного инстиции.                                   | Queries socytotry and   |
| Своришно о год, что завышивый учистее расположих в<br>гревриях осебой экспектитеской эконь, ограниции<br>ексроимоврем компанию-экспектического развитик, тавы<br>ограницияльного развития в Российской Федерации,<br>реорией эконы | дивами опсусствуют  |
| Сведиван о том, что неменьный учистив раски совия в<br>гражица особо короженной природной территерия,<br>скитивления утидай, леквититель, песчицовою;  | DERENG OF CAMPACKEE   |
| Сыздови о регультитах кранилиния государстываюто<br>мыницанго видора   | damanic onlyscration  |
| Съодиния о расположения земерьного участво в гранции<br>перритория, и изпользии которой ульерадий провых<br>мижениям территория:   | MERSON OCCURATION   |

| Гэсулдегичинай регистритер  |         | OTHE SIPH        |
|---|---------|------------------|
| WATER STREET, THE REST OF THE STREET, | 16,0000 | технять, фалоски |

MJI.

Вышвена из Единого посудорствинного учества недоженности об областа выдаженности Спортавки с пороженувативных объекта вединескими и

| JONALD BURNALD STATES            |                              |                  |                          |  |  |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|--|--|
| That if I are required the reli- |                              |                  |                          |  |  |
| Harr St. Paranca L               | Воне листо униров <u>1</u> 1 | Вситу рациони    | Reserv courses seasones: |  |  |
| 28.97.2928 76: 59/2828/144       | 240851                       | III.             | 30                       |  |  |
| Experienci reneg                 |                              | 59:15:9900000:95 |                          |  |  |

| Условый помер менталии участка  | Qualities on a burnous   |
|---|--|
| Съссения о принятия вета и (или) тислочения договора,<br>предусминующения предоставляет в соответствие о<br>замерящения таконоргительствия и преобительными органия<br>государствения виссения пои органия инстительной<br>спосударствения предоста стоск и государствения в или<br>мужиральнымий собы в невоем то токударствения в или<br>стрательства в невоем одник соответь пои пои<br>стрательства в невоем одник соответь объеми<br>оби пениовето домо воммортиского изпользования. | DESTRUCTION OF CONTRACTOR OF C |
| Съправите о гом, что замощнивай учистия или земещения<br>учистих образовани на основ ими решения об изыказа<br>земещеного учистия и (изи) рестилизоването из нем объекти<br>вершинивости для тенуриротичения или муниципальных<br>отрана.   | IN BRIDO COCYTOTRO ROT   |
| Съправия о сом, что зеваливай участи образиват из зеваси,<br>вих земерьного участва, государственныя собственность на<br>киторые веранция вчени:  | ражван облукствуют   |
| Съедново о ваштав знакажате свори о вистивознажава<br>грания томогилиск учистное:   | Desirate only to replot  |
| Стогую запаси об объекто подраженности:   | Смерова 16 эбыку корминента кинот ститу с "могуюжене"  |
| Ocalise oracisa   | Сведская втобозданые для экспления роцила 3.1 откуптиуют.  |
| Посрчина выхожна  | Максоння Мария Алиссиодчини  |

| Госудирственный регистрација           |         | 0130; 0330.        |
|--|---------|--------------------|
| Software annual section of the section | Augusta | PERSONAL PROPERTY. |

MIL

## Вываска из Единито посудирствинного рекстра подписименте об объекта вединивности Съерения в экрепитурорманиямих кулями.

Petteri I

| IONA, PARTIE |  |   |  |
|--------------|--|---|--|
|              | partition  | ACRES OF  |  |
| la           | er 26Francis _1   Bours menn grown _1:   B   | сеть ў яклелея:   | Boars pactus solutions:  |
| Þ            | 8.01.2020 Au 99.1028.1402.0895   |   |  |
| Ю            | дистроный влюер  | 9:15:9000099:95   |  |
| L            | Hymnodistantina (nymodistantina)   | TOKA COMPANIE   | ий комистиционный фонцинальности<br>отвеждый" онцуприсования Общества с опривозна<br>пью Украентиция коминия "Разера Элсет   |
| 2            | Вид, вомер и дата го сударственной регистрован прави   | 1.1. Должна собст   | nanocra, Nr. 50-59-15/985/2811-427 or 24.85.2813   |
|              | Отришенняю драв и обращениям объекта върживанности:  |   |  |
|              | Ance   | Apenas, mes effort  | 1  |
|              | дись госудорственной регистриции:  | 18:01:2013  |  |
|              | можер этоу диретиванной респолушини:   | 19-39-11-999/2011-  | 545  |
|              | срок, на китерый установлено оправичения прав в ображивание<br>5.1.1. объяста верхинизмочти  | 6 19:00 2013 no 00 /  | 08.2013  |
|              | лицо, в пользу кот крого установлено огропичения прав и обранивация<br>объекти видививаненти | Обенству с ограни<br>ттентопова   | частий опетствопостие "ПетайКануты", IIIII   |
|              | окальная этомумунической региотрации.  | Gorosop specima nel<br>18 01 3018, Nel 8-No   | вильного участва от 03.03.2002 №4, дата регистрава<br>ь 15.069(2012-845  |
| Ķ.           | Ann  | MALSON SO 35 DESIGNATION OF THE PROPERTY OF T | аграния, Мискинския область. Баланія поснай у або<br>10.95. Знака внай учесток, постория лемень этили<br>и укрупализов использование; для<br>вого произведения, общей пликору, 45.502 см. м. |
|              | диль госудирственный разветриции:  | 24.07.2019  |  |
|              | 3.5.2. эконф теордирия князій этт вициаля:   | 16-59-15-043-2011-  | 127  |
|              | 3.5.2. срак, на екторый установлено ограничения прав и обрежениям<br>объект и втановамочти   | c 31 07 2013 m; 10.   | 11,3025  |
|              | лицо, в поську кат прито установлено огромичения прих в обращениям<br>объекта ведвижности:   |   | чений советствопостью Управляющия плинава<br>примент, 1000, 7118784258   |
|              | осенняе токурустичений регасприции   |   | ького украничник "Скъскоппийствинный" от<br>граровники ФСФР России 86.12.1811 за №1271   |
| E.           | Договоры участия в должном справтильства:  | во поряслегну провен  | ni   |
| ٤.           | Зываличные в судебном выроди в прика требования  | давица откубенную   | 0  |
| Ĺ.           | Сведения в возражения в отвижения зараспецированного прина                                   | аниям опунктую  | d .  |
| 7.           |  | QUARTED STRYTOTHYS  | ii .   |

Penant &

Земежный участи

|     | Сведения с выпачия решения об откачен обстоло вединациосто для<br>государствивных и муницивациямих мужд   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 8   | Соединия и пененномичения посудараточникой разпограция без пичания<br>учестви примонбледителя или ото токомите представаться:   |                        |
| 1.  | Приводилизования в посучение в наступные поступные или, по и в расси ступные и<br>заказаний о идоводилизи тесущественной регистрации приво (королица,<br>провремення привод, отраженном приводили обращениям объекта<br>в садаватьности, сущная в стисовление объекта в идинатьности. | quanties only scrayton |
| 10. | Сведения об окуплетациям токупростиченой регистрации одилки, прина,<br>отранотижем прина без вообъединого в силу завлян согласии протыми лина,<br>принас:   | данивые отгунствуют    |
| ti. | Сведения с исколнованств государственной ругистрации индетеда.<br>прокражения, окументива прико на нежежный участок из межен-<br>ска-сколожёствующего иншизуеми.  |                        |

| Дироплеккый уеткорогор         |         | OTHE EIDE                              |
|--------------------------------|---------|--|
| DOUBLE BREEZE-BREEZ-DOUBLE-CTE | E128816 | ###################################### |

## Пытили во Единго посудрствинного учестую подключности об область вединивыести Описоване местинальники инней вучестви

Всего разделяе. Forestern grown 1 Всего листов выпосок: 59:15:9900689:95



| Госудоризменный ретистратир                       | 8       | OTHE STREET       |
|---|---------|-------------------|
| Democratical and the second section of the second | EXTRES. | annances (contain |
|   | MIL     | -                 |

## Вышком во Елинго посударствинного учестув подключеств об объекта вединивыести Списомия местаноспоиния невозказова учество

Pages 1.1

| Jenemanni yraette            |                           |                  |                         |
|------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------|
| -                            | 189                       | HARM AGRESSION   |                         |
| Harr 76 Facus 3.2            | Boars merrin greates 3.2: | Всего рационне:  | Diseas tarcas sentados: |
| 28/01/2009 76: \$9/2020/3402 | 18695                     |                  |                         |
| Кадастроный измер            |                           | 59:15:9900689:95 |                         |

| Charry six o<br>Scene No | пораван МСК | -50. sms 2 |                                |   |
|--------------------------|-------------|------------|--------------------------------|---|
| House Keep               | Keeps       | panne      | Описално творения на местанств | Средняя квадрятично мя погредильсть определяем<br>воордиват зарактирных точки границ ченключего |
|                          | X           | Y.         |                                | PANTRA, M   |
| 1                        | 1           | 1          | +                              |   |
| 1                        | 479470.89   | 3216642.11 | 624849000088                   | 93  |
| 10                       | 678445.57   | 2010069.45 | 424683006888                   | - 11  |
| 1                        | 479429.33   | 2216788.14 | 424693000088                   | - 11  |
| 4                        | 179335.96   | 2216644.62 | 626683900688                   | 8.1   |
| 2                        | 479382.16   | 1219599.5  | 424643000648                   | 8.7   |
|                          | 470496.61   | 2216462.66 | 40449300488                    | 4.1   |
| 1                        | 478025.8    | 2216409.17 | 020003000000                   | 8.1   |
| 1                        | 475031.31   | 2218100.44 | 42489900000                    | 8.1   |
| 9                        | A78800.57   | 2016012.74 | 626683000888                   | 1.1   |
| 10                       | 478985.46   | 2316356.27 | 456689000088                   | 9.1   |
| 11                       | 478890.65   | 2216393.21 | 8200059300                     | £1  |
| 12                       | 479955.63   | 2216328.16 | 636683000688                   | 9.1   |

|       | OTH: HTM            |
|-------|---------------------|
| DOMES | TETERANI, \$1000.00 |
|       | EAST-REAL PROPERTY. |

MIT

## Вышилия из Клишето государствинного учестую подклющиестю об объекти выдаживамости Съединия в тообил земесьние в учестини

Penteri I

| lessamusi yearrar           |                          |                  |                             |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| <u> </u>                    | 369                      | man agazacos     |                             |
| Harr 76 Francis 4           | Bosco aucras garcacas 4: | Всего у исполне: | Diserte processa assessous: |
| DESTRUCTION AND RECOGNISES. | 200595                   |                  |                             |
| Одрегрений вамер            |                          | 59:15:9900009:95 |                             |



| Сокударизенный респиратор       | Y-       | OTTO ETPH        |
|---------------------------------|----------|------------------|
| DODGE BRIDGE PROBEY 2018/00/CTE | EARTECH. | являваль, фонции |
| BOOKS ERBELT HARBY 20/URBS CTR  | MII.     | ERRENOW, GOOD    |

страница 241

## Вышилия из Кливото государствопного учества подключителя об объекта вединиванести Съединия в толгим ревесьмен в учестви

Peges 4.1

| Jenemanni yraette   |       |                  |  |  |
|---|-------|------------------|--|--|
|   | 189   | HARM AGRESSION   |  |  |
| Паст 76 — Ридаков 4.1 — Всего пастив умерель 4.1 : Всего разделяе — Всего пастия медянски |       |                  |  |  |
| 18.01.2000 At \$4.0020.0402   | 18595 |                  |  |  |
| Карастроний измер   |       | 59:15:9900689:95 |  |  |

| Учений каму чисте | Dennes (v <sup>2</sup> ) | Селдровные оприменями в втольнования или ограничения прим на объект исплюения сто-<br>или образования объект первыя водинатискоги.   |
|-------------------|--------------------------|--|
| 1                 | 1                        | 1  |
|                   | 244                      | Отраничения прис ин плансь вый реактов, преприметричным степьник 56, 36.3 Зеконального<br>водом: в Ресумбенкой Федерации. 36.15.2.37. Постановления: Приметельства Рессийнияй<br>Федерации 194166 со 34.92 2809 °О перации устанивания в перациях пом объектия<br>эксперации по экспейства в сесбых уческий поливования экспейский учествии.<br>расколоживания в границии таком пом' памети в "Правициям устания № 160 от 14.02.2008 |

| Госудципнивый регистритер               |         | OTHE BITTE          |
|---|---------|---------------------|
| DOUBLE CONTROL SECTION OF THE PROPERTY. | EXERCS. | EXPERIME, \$MARRIES |

MIL

## Вываска из Единого посударствинного учествув подвожности об объекта вединальности Сведуния в постак описканием учестви

People 9-17

| Jesen m  | ой участик    |                        |                          |           |          |  |
|----------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------|----------|--|
|          |               |                        | 999                      | -         |          |  |
| Bace No  | Fireters 4.1  | Some                   | merina proposite 4.2 :   | Scere per | acces    | Desire interes sometice:                     |
| 29.07.20 | 10 36 99/2020 | 34126595               |                          |           |          |  |
| Кадиграз | med unterp    |                        |                          | 59:15:990 | 0000-00  |  |
| Centre   | I ESPECIONE I | PERSONAL COMPANIES AND | и (частий) измежение учи | TER       |          |  |
| Vernade  | вимер тесте Т | on milk- or -          |                          |           |          |  |
| Cucrema  | congament MCK | Sh. sees I             |                          |           |          |  |
| Some No. |               |                        |                          |           |          |  |
| Howe     | Keepon        | BRANK M                | Пентине завре            | 231000    | Среднова | поприлячения согреданеть спределения воорежи |
| 34488    | 70            | Y                      | On services              | 10        | Sabara   | факт тизи правици чили земещного учиство, и  |
| 1        | 2             | 3                      | 4                        |           | 7        | 3  |
| 9        | 178010.97     | 1114385.74             | 62,033,000               | 190       |          | 6.1  |
| 10       | 479005.46     | 1116396.57             | 6286810000               | 190       |          | 1.8  |
| 11       | 478000.05     | 113699.21              | 6249830000               | 190       |          | 0.1  |
| 11       | 478055,63     | 2114329.16             | 6389030090               | 100       |          | 8:1  |
| 13       | 479014.08     | 1114387.68             | AMBER 11911              | SIGNAT    |          | THEMSE CONTINUES ION                         |
| 14       | 478626.8      | 1134362.71             | AMPRIC VICYS             | teyter    |          | 8.1  |
| 15       | 478854.8      | 3336385.18             | gottine energic          | region)   |          | 6.1  |
| 16       | 478060.15     | \$236340.29            | дивых этоутс             | myner     | 12       | 6.7  |
| 17       | 17806143      | 2236935.81             | SAMENA STRYTE            | THY WIT   |          | STREETS OF STREETS AND                       |

| Государствовный регистратор    |          | OTTEC STEEL      |
|--------------------------------|----------|------------------|
| DODRER EXIDOCHIAGRAS (SCHOOLS) | 41,31916 | теплика, факсила |

MIL

## OTHE REPRE

Propert.

Пывания из Единето посударствивного респун недвиженности об объект ведвижаности

Сосимена в дорожитеристиках объекта ведоможности

На осреживание инфраст от 18.07.1016 г., воступивание из диссмотрение 18.07.1016 г., сосимена, тре согласно падагие Единего государственного респра

| DOMESTICALLY YEARTHY      |                         |                    |                        |  |  |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--|--|
|                           | //>                     | erinani egasperini | 517                    |  |  |
| lac % Francis 1           | Всего листо уческого 1: | licars pacacons:   | Брати лиштов надполож: |  |  |
| 18-97-2000 76 99:1828/148 | 245299                  |                    |                        |  |  |
| Кадастроный исмер         | 12,12-21                | 50:15:0000000:97   |                        |  |  |

| Номер видантривого инартили:   | 16 (5-900698)                         |  |
|--|---------------------------------------|--|
| Дага пригвенных кыльстрокого в выпра   | 11.05.2001                            |  |
| Раво криспосивый государствиный учетный вомер:   | дажные осурствуют                     |  |
| Ages   | Монзования облисть. Билисковник рибов |  |
| Timesas:   | 111895 +/- 1426a. m                   |  |
| Карыпровая стованить, руб.   | T48737.44                             |  |
| Каритриные вевера разволениями в дределях зевельного<br>учества объектов задворожентя:         | DERMAN CONTROLS NO                    |  |
| Каритрован воморо объявля верханизмости, на вотпрыт<br>«Приходка объект верхкованости          | 58-15-900688-34                       |  |
| Карилуовыя виморо образниваних объектов подкожняеств   | пиние осутствуют                      |  |
| Омериции о волочники объеков периовидности и систам<br>предприятия ких выучаетичного водилицию |                                       |  |

| Гэсударственной регостратор | 8       | OTHE BITTE        |
|-----------------------------|---------|-------------------|
| валим пилиминами дилимости  | 11,2050 | тиниваль, фолести |

MIL

Poces I

## Вышвана из Кавинго государствивного учестую водинациости об объекть вединациости Спорявия в перевоприятилия объекть вединационного

| JOHN ADDRESS PROCESS       |                             |  |                           |  |
|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--|
| 0                          |                             | COLUMN TO SERVICE STATE OF THE |                           |  |
| Harr No Percent L          | Receiptance in progress (L) | Borry proteins:  | Figury current southeren: |  |
| 28/97/2020 76: 99/2020/348 | 243283                      | Il conservation of   | 30                        |  |
| Кадастроный вимер          |                             | 50:15:0000000:9T   |                           |  |

| Karanopine search  | Seate assessment revision   |
|--|---|
| Веды разуконняють положновых   | Для сельскохоляйственного производства                              |
| Съциянно видистровом инженеро:   | Ministent Associates Cupromes Nel 037735021736, 000 "Samuel agrees" |
| Съединия о лисят, водиня объектых и об явых прериджих<br>объектах, дисяклювающих в предилах земельного участва.  | DREAM CO-COURS NO   |
| Сведующих о года, что знаменный участих визиметым или<br>частимо расположения в гранциих повы с особывае устанавами<br>или одновноеми территории или территории объеком<br>культурного инстиции.                                   | Queries socytotry and   |
| Своришно о год, что завышивый учистее расположих в<br>гревриях осебой экспектитеской эконь, ограниции<br>ексроимоврем компанию-экспектического развитик, тавы<br>ограницияльного развития в Российской Федерации,<br>реорией эконы | дивами опсусствуют  |
| Сведиван о том, что неменьный учистив раски совия в<br>гражица особо короженной природной территерия,<br>скитивления утидай, леквититель, песчицовою;  | DERENG OF CAMPACKEE   |
| Сыздови о регультитах кранилиния государстываюто<br>мыницанго видора   | damanic onlyscration  |
| Съодиния о расположения земерьного участво в гранции<br>перритория, и изпользии которой ульерадий провых<br>мижениям территория:   | MERSON OCCURATION   |

| Гэсулдегичинай регистритер  |         | OTHE SIPH        |
|---|---------|------------------|
| WATER STREET, THE REST OF THE STREET, | 16,0000 | технять, фалоски |

MJI.

Вышнена из Единго посударствинного учестую неавходинестю об область ведыкальности Споравал в первогорогизмия область ведыкальности

## Pocket I

| Jenesassall yverten        |                           |                  |                           |  |
|----------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|--|
| 22                         |                           | HATTER PROPERTY. |                           |  |
| Harr No Persons L          | Roses are too propers (1) | BORTY PROPERTY.  | Dicery operior scattered: |  |
| 28.97.2928 76: 59-2828/141 | 1243283                   | Illiania anno    |                           |  |
| Experienci every           |                           | 59:15:9900000:97 |                           |  |

| Условый помер эмень виги учлены   | Qualities on a burst out   |
|---|--|
| Съссения о принятия вета и (или) тислочения договора,<br>предусминующения предоставляет в соответствие о<br>замерящения таконоргительствия и преобительными органия<br>государствения виссения пои органия инстительной<br>спосударствения предоста стоск и государствения в или<br>мужиральнымий собы в невоем то токударствения в или<br>стрательства в невоем одник соответь пои пои<br>стрательства в невоем одник соответь объеми<br>оби пениовето домо воммортиского изпользования. | DESTRUCTION OF CONTRACTOR OF C |
| Съправите о гом, что замощнивай учистия или земещения<br>учистих образовани на основ ими решения об изыказа<br>земещеного учистия и (изи) рестилизоването из нем объекти<br>вершинивости для тенуриротичения или муниципальных<br>отрана.   | IN BRIDO COCYTOTRO ROT   |
| Съправия о сом, что зеваливай участи образиват из зеваси,<br>вих земерьного участва, государственныя собственность на<br>киторые веранция вчени:  | ражван облукствуют   |
| Съедново о ваштав знакажате свори о вистивознажава<br>грания томогилиск учистное:   | Desirate only to replot  |
| Стогую запаси об объекто подражениеми:  | Смерова 16 эбыку корминента кинот ститу с "могуюжене"  |
| Ocalise oracisa   | Сведская втобозданые для экспления роцила 3.1 откуптиуют.  |
| Посрчина выхожна  | Максоння Мария Алиссиодчини  |

| Госудорственный регисуратор   |        | 0130C E134E        |  |
|-------------------------------|--------|--------------------|--|
| Modern Commencement (Comments | FERRIS | PERSONAL PARAMETER |  |

MIL

## Вываска из Единиго посударствивного рекспул подвиженности об объекта вединализателя. Сведована в эпреблитуацияльных криман.

Pennet I

| - | aqiiini iq   | The second secon |  |
|---|--|--|--|
| _ | The state of the s | сеть ў якраляе:  | Boars (sectos seatocos:  |
| , | 8.01.2026 As 89.2028/940245285   |  |  |
| b | дэстроный измер  | 9:15:9000000:97  |  |
| L | Hymnodynamics (nymodynamics):  | TOWN INCOME.   | ой инвестиционный фонциальности<br>пекавый онцуприскавые Общества с опришения<br>не Украсивиция конквина "Разеря Элект |
| 2 | Вид, вомер и дата го сударственной регистрован прави   | 1.1. Дожны собсто  | BROCK, N. 50-78-85/865/2811-428 or 24.85/2818  |
|   | Отришению дря и обращении объекта верхняжности:  |  |  |
|   | Ann  | Apenas, sees officers  | 6  |
|   | дись госудорственной регистриция:  | 18.01.2013   |  |
|   | можер энгу сирственной респециали;   | 19-39-11/099/2012-3  | 45   |
|   | срок, на китерый установлено оправителяю зрав в ображивание<br>5.1.1 объекта вержанивности   | c 19:00 2014 no 00:0   | 2 2022   |
|   | <ul> <li>запр., в польту котпрото установлено огрозичение прив и обранивания<br/>объектя верживанности.</li> </ul>   | Обрасти с огранич<br>ттерефора   | конняй ответственностью "ПятьсйКанутые", ПБПС  |
| 4 | оснявания текураризменняй регистрации.   | Договор время яви<br>18-01-2013, метя-ма-  | жіваного участва от 03.03.2002 РАЧ, дита распестрав<br>13/059/2012-845   |
|   | Alect  | Довержинальное укра  | BUNDED, MICH. O'GART   |
|   | дата госудиретичная резострадня:   | \$4.07.3083  |  |
|   | номер тесудорствинной респециали:  | 56-30-13-083-2013-4  | 28.  |
|   | орис, на киторый уктявованно опривителяе прив в обрежением<br>3.1.2. объекта всемяваемиети   | c 24.07.2039 ms 10.1   | 1.7025   |
|   | <ul> <li>заро, в кольку витериот развижение окранители прев и обращения<br/>объекта верхиваннями;</li> </ul>   |  | меньй опесственностью Управленовых сименава<br>правент, ИНИ, 1716764231  |
|   | оснящам госудертичным ресиграции   |  | окоо у пременени "Скольноскоей споевдый" от<br>разримены ФСФР Россия 86,32,2811 за 50,2271                             |
| L | Доликоры у частия в деленны строительству  | ан эврескогу провеня   | C  |
| 1 | Завиленные в судебном вороши прива гробования:   | дально опункцую  | Ci   |
| 8 | Съедовин е в праксивия в отвишения перетистрированиюто прави.  | давные откупельного  | (S)  |
| 2 | Соединия и шиличая редуняля об изъятия объеком издажаются одно-<br>госудурствоямих и муниципальных кума:   | давые отсупующую   | il.  |
|   | Съедения е инполнения посударственной регистрации без личного<br>участви присседения или отсударственного представателя:   |  |  |

|      | Приноприлоговко в оксумент в податия поступности, по верхностический<br>такальной о времациями технорогизациям регистрация прим (периода,<br>прекразониям прима), ограженняе прина или образованняе объекта<br>в сагаженности, судения в отвемения объекта виданизмости. | Casarian on systems (sure |
|------|--|---------------------------|
| 10.  | Системия об окуплетивники гисударственный регистрации одном, вума,<br>отрановущим вранц бот втобидараного в газу заказа сограсии протьить ники,<br>промак  | санивые отпулствуюч       |
| t.t. | Свадавня с неколновинств государственной регистрация дарах ида,<br>прекрадовия, обращенням прово на этемпьный участок из земень,<br>скльского пайстиваните пописичани.   |                           |

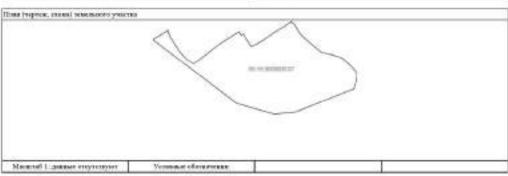
| Государствовный регистратир   |         | DATE OF THE      |
|-------------------------------|---------|------------------|
| BOOKER EXCHANGE BUT SOCIETIES | £433964 | ексекци, финалог |

MJI.

## Пытили во Единго посудрствинного учестую подключности об область вединивыести Описоване местинальники инней вучестви

Penant &





| Госудореннямий ретистратир   | 8       | ODIC EINE              |
|--|---------|------------------------|
| Deliner Barranderser growners.   | ECERPS. | executive descense     |
| The state of the s | MIL     | Sacrate cont. Accounts |

Вышили из Единго посударствинного учестую подключиести об объекти вединивыести Списоване местинистичными невесками в учестую Pages F.E.

| Інневальной участня        |                          |  |                              |
|----------------------------|--------------------------|--|------------------------------|
|                            | 369                      | STATE REPORT FOR THE PARTY OF T |                              |
| fact 76 Feature 3.2        | Fores merin greaten 3.2: | Всего у исполне:   | Diserte processa soutracion: |
| 28.07.2020 /0 59.7028.9412 | 45255                    |  |                              |
| Cognerposalt annua         |                          | 59:15:9900000:97   |                              |

| Charry part<br>Scene No | поравите МСК | 50. um 2   |                                  |   |  |
|-------------------------|--------------|------------|----------------------------------|---|--|
| Hours                   | Киррания     |            | Олисание теаризация на местинств | Оредния квадратично на погредиленть определения<br>поорежили зарактурных точки границ невижного |  |
| THREE                   | X            | Y.         | 1,100,000,000                    | PANTRA, M   |  |
| 1                       | 1            | 1          | 4                                |   |  |
| 1                       | 479949.63    | 3217792.61 | Aleman Highlington               | Annua ercyrengier   |  |
| T.                      | 479885.18    | 2217784.34 | ASSESSED PROPERTY.               | zamacr ercynntywr   |  |
| 1                       | 479655.52    | 12177764   | данных иссуссирыя                | annue ercyrenger  |  |
| 4                       | 479639.52    | 2217779.45 | games stryintered                | AMMAGE ATTYTETHYME  |  |
| 8                       | 479829.54    | 2217798.99 | данныя этсутствуют               | донных етсутствуют  |  |
|                         | 479908.47    | ##17796.16 | Assistant encytologyses          | SIRRING CHAYTED GOT   |  |
| *                       | 479985.26    | 2217888.88 | диним этсутствуют                | AMARIA PROTECTIONS  |  |
| 1                       | 479772.74    | 221789178  | Anne myranger                    | SHOWN HISTORY   |  |
| 9                       | 475741.1     | 2217886.37 | amoust etcytothymt               | AMMAG ATCYTCTRYALE  |  |
| 10                      | 479796.51    | 2217694.77 | SHOWN PROFITED BY                | ANDREAS STREET  |  |
| 11                      | 479732.34    | 2217968.56 | dense recytorages                | Annual encyrcity or   |  |
| 13.                     | 479798-88    | 2217935.75 | данны ассутствуют                | дивами итсутствуют  |  |
| 13                      | \$79756.24   | 2217996.14 | AMBRIC STSTEERING                | ABBANE RECYCLOSORY  |  |
| 14                      | 479716.86    | 2217967.18 | данный этсутатирыт               | данные отсутствуют  |  |
| 125                     | A79154,37    | 2217974.61 | Assistant programment            | 206869 (11971/0997)   |  |

| Гисуарстинный ротостратту              |          | OTHE REPRE       |
|--|----------|------------------|
| NAMES OF THE PROPERTY OF THE PERSON OF | REQUIRES | никовичи, фински |

MIL

Вывания во Каншиго госудирствивного рокстра водиненняето об областа выписанмости Описомия мостоположения основа мося участие People 9-3

| Sentement yearter          |                           |                          |                        |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|
|                            |                           | Photos especial alexandr |                        |
| Harr No Factories 3.1      | Scare carries paceurs 12: | Scern paceases           | Description sometimes: |
| 29.97.2026 36 99.2029.3462 | 0253                      | -                        | •                      |
| Kagacipeausk unterp        |                           | 59:13:0000000;9T         |                        |

| Centralia:<br>Sona Ni | оправине МСК | 50, rest 1   |                                |  |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------------------------|--|
| Bosep                 | Evoposemus   |              | Олизана порединава на мастител | Оредини кондрагаторных пограналить определямию<br>воординит зароблерных точка грании завышение |
| tiens                 | X            | Y .          | CENTRE STREET                  | 799/100, 00  |
| 1                     | 1.01         | A            |                                | ¥  |
| 16                    | affetes 92   | 2217945.69   | JAMES FOUTORIST                | ABBUR (107) (107) WT   |
| 17                    | 479792.38    | 1217990.2    | диным этсутктирит              | ZIMBBIE ETCYTETRYMT  |
| 18                    | 879692.18    | 3219664.41   | AMBROW PERSTATRANT             | Annata encytothyms   |
| 32                    | 479618.78    | 2218023.22   | dentice arcyterayer            | динам птоутствуют  |
| 20                    | 679667.32    | 2218030.48   | Ammen recytotayus              | Amenic etcyscogue  |
| 21                    | A79658.85    | 2018044.39   | ARREST FOTOTOPES               | answer encyretalyms  |
| 11                    | 479643.13    | 2210017.9    | Alessos sorprompes             | Assesse encytotropies  |
| 23                    | 479637.41    | 2218899.02   | ABBRIC STEPTERSON              | 200007-01(3)1(19)907   |
| 24                    | 479630.84    | 2218048.08   | ARREST STOTESTATE              | annue regrenyari   |
| 25                    | 479631.87    | 3318649.31   | games stryretayer              | ARREST PROTEINS OF   |
| 26                    | 479176.56    | 2218035.16   | AMINOR PROYECTS/MET            | диные окуппунт   |
| 87                    | 479474.24    | .001,7777.94 | AMUROS POSTOCINOST             | awww.engrepger   |
| 20                    | 479495.32    | 2217693.88   | ARREST PECYTOTRY WY            | annue engycoguer   |
| 29                    | 179511.4     | 2217923.43   | Anne stryttinger               | anner stryttikynt  |
| 30                    | 479190.19    | 2217136.65   | ARREST STOTICISTS              | SHOW STOYICISYNY   |

| Гъсударствинний ритистритер     | 2       | OLING BLAN       |
|---------------------------------|---------|------------------|
| RANDOM STREET PROGRAM SANAGOOTS | 44/8000 | ппициона, фанции |

M.II.

People 9-3

## Вышили из Единго посударствинного учестую подключности об объекть вединивыести Списоване местинистичными невозкалей в учестую

| Земельный участес:          |                          |                       |                      |  |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--|
|                             | -                        | process aspectations. |                      |  |
| Hace No Factories 3.1       | Scene narros pacears 32: | Scere pecacione       | Describeres somecas: |  |
| 28.67.2026 36 99.2829.34624 |                          |                       |                      |  |
| Kagperpennek unterp         |                          | 59:15:0000000:97      |                      |  |

| Courses<br>Sounds | оправние МСЕ | 50. mm 1   |                             | 354   |
|-------------------|--------------|------------|-----------------------------|---|
| Bosq              | p Koopenmu   |            | Описали подучания во мытопа | Оредине кондрагаторым котрененную передиления<br>воординат заработерных точка граница завышение |
| tiens             | ×            | Υ          |                             | previous as   |
| 1.                |              | Sec. 15    | 4                           | Y   |
| . k1              | 419686.93    | 2217184.99 | JAMES FOUTORIST             | ABBUR (107) (107) WT  |
| 32                | AT9030,43    | 2217221.74 | диным этсутктирит           | ZIMBBIE ETCYTETRYMT   |
| 22                | 879815.87    | 3217225:18 | AMBLE HSTRINGER             | Assesse encytothypes  |
| .34               | 475985.78    | 2217236.66 | density arcyteteyer         | динам поутствуют  |
| - 18              | 479744.24    | 2217269.22 | AMBROW RESPUERTABLE         | Amenic etcyscogue   |
| 86.               | ATSTAL 45    | 2017278.79 | ARREST STATES               | guesser encyrencym)   |
| 97                | 479764.65    | 3217861.48 | Aleman sorpromper           | Anemas encyteriques   |
| 38                | 479687.22    | 2217992.72 | ABBRIC STEPTERS, MT         | 200007-01070107917  |
| 30                | 479694.3     | 2217339.32 | даныя этсутетурат           | assesse encyremyaer   |
| 40                | 479437.41    | 3217332.44 | games stryttinger           | ARREST FRYTTHYSET   |
| 41                | 479681.64    | 2217341.94 | AMINOR PROYECTIONS          | Amenic entyrentyer  |
| 42                | 479756.57    | 1217454.4  | James Engininger            | anner engrepper   |
| 43                | 479434.17    | 2217933.33 | ARREST PECYTOTRY WY         | annue engycoguer  |
| 11:               | 479932.68    | 2217934.63 | Annua etcyterajus           | anemor strytickywi  |
| 43                | 479889.44    | 2217542.11 | ARREST STOTICISTS           | amoust encylcinyor  |

| Гъсударствинний ритистритор  |         | OLING BLAN       |
|------------------------------|---------|------------------|
| BARDON CORRESPONDO SANADOCTO | 11/2001 | пиндамин, фонции |

MIL

## Вывасна из Единого посудруствинного учестув подписаниети об объекта выписаниети Описание местинальника изменьания учества

Percent 5.7

| Jenemanal yuperes:         |                           |                  |                        |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
|                            | - 100                     | PROPERTY.        | 5                      |
| Harr No Factories 3.1      | Scare carries paceurs 12: | Всеги расселяе   | Ticera recree somecas: |
| 29.97.2026 36 99.2029.3462 | 0253                      | -                |                        |
| Kagacrpenusk unterp        |                           | 59:13:0000000:97 |                        |

| CREMIN               | a referridance : | sacor timesam septim | ritorio Santiara   |  |
|----------------------|------------------|----------------------|--|--|
| Centros.<br>Sous No. | соправние МСЕ    | 50. run 1            |  |  |
| Повер                | Esop             | ammi .               | Описали подрединия на мытични  | Оредин комретечных когрепенсы портавляют<br>воординат зараблярных точка грании завышение |
| tiena                | ×                | Y                    |  | preside, se  |
| 1.                   | -0.64            | Second Second        | A  |  |
| 46.                  | 479814.54        | 2217253.00           | JAMES FOUTORIST  | AMERICANO/HORSEL   |
| 47                   | AT9789.18        | 2217967,69           | диным этсутствуют  | ZIMBBIG GECYSCHYMT   |
| 48                   | 879778.68        | 3217973.54           | AMBROW PERSTATRANT   | данных эткупствуют   |
| 49                   | 479790,91        | 2217997.92           | demonstratives   | данны птсутствуют  |
| 50                   | 479792.66        | 2217992.00           | Annes recytoters   | Amenic etcystrayar   |
| 31                   | A79787.42        | 2217660.48           | ARREST STOTES AND A STATE OF THE STATE OF TH | answer encyretayor   |
| 12                   | 479773.52        | 3217612.56           | Aleman regreenges  | Antonia errytempler  |
| 33                   | 479176,13        | 2217638.64           | AMBRIC STOPPORTUNE   | 2000AC GECYLLIGHT  |
| 34                   | 479786.84        | 2217694.4            | даныя этсутствуют  | annais engrenyan   |
| .55.                 | 479784.17        | 3217645.89           | ABBAN PROTEINS   | AMERICA STRYTCHYSET  |
| 36                   | 479687,35        | 1217687.6            | данных этсуптират  | диные окуппунт   |
| 37                   | 479617.46        | 3217679.3            | James Engininger   | awww.encynedyser   |
| 58                   | 479034.67        | 1207693.3            | ARREST PROTECTIONS   | annue engrenger  |
| 50                   | 479938.34        | 2217711.78           | America etcyterapur  | gammar empretagnet   |
| 60                   | 475849.9         | 2217734.88           | ARREST CICTURES  | SIMBME STOYICIFFEST  |

| Гвеударствинный ритистритер   | 4       | отистия           |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| BANDON CORRESPONDED SANADOSTI | 44/8000 | понциналь, фанции |

## Пывали во Единго посудрствинного учестув подпосиното об объекта вединивыести Стаковаря местинистичния инвектация учестви

Property 5.7

| Sessional years:           |                           |   |                         |
|----------------------------|---------------------------|---|-------------------------|
|                            |                           | PRODUCTION OF THE PARTY OF THE | 5                       |
| Harr No Francis 3.1        | Scare carries paceurs 12: | Scern paceases  | Dicere interes someone: |
| 29.97.2016 36 99.2029.3462 |                           |   |                         |
| Kagacipeausk unterp        |                           | 99:18:0000000;9T  |                         |

| CHERRIE | a subsessioner a | CARGO COMMAND SORRED | MODE PRINTER                   |   |
|---------|------------------|----------------------|--------------------------------|---|
| Sous No | короные МСЕ      | 50, rest 1           |                                | 1%  |
| Bosq.   | Keepamins        |                      | Одасовая пирешилина на мытинги | Средния киндригатичныя потридаванть передилично<br>вооражент зарактерных точка граница завасаните |
| HOME:   | ×                | Υ                    | Assemble in the property of    | yawan, w  |
| 1       | - 64             | Sam Kina I           |                                | ¥   |
| et.     | 479955.38        | 2217748.41           | BROWN PROPERTY.                | SHEAR STOY STREET   |

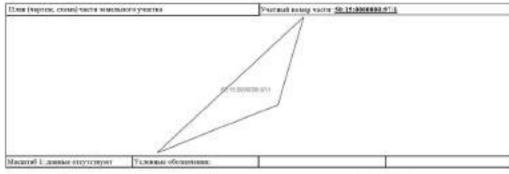
| Государствонный регистратор |          | OTHE ETM        |
|-----------------------------|----------|-----------------|
| поские випосичения должного | Example. | венения, фонция |

MIL

## Пывали во Единго посударствинного учестую подписанности об объекть вединаваности Съединия в токум ревесьние учестую

Penteri I





Гасударствинный регистритер

важное называнные должности ведачаль нанамине, факсине

II.N

Poster I

Jesumanal yeares:

Кадреграций визоер

There No. Facutions 4. 181.87.2018 No. 99.7829.346243253

### Паниска из Единито посудорствинного учества недилениести об объекта вединиваниести Сведения в тогтах земесьмого учества

99-18-9900688:9T



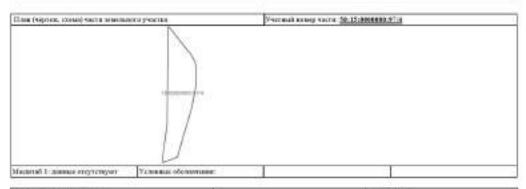
Гэндарстанава репосрату ФГИС ВГИЕ 
влагос планичения для должен влага. попаваны, фонство

M.D.

## Павилия из Кливого государствовного реастра подключести об объекта веданалимости Съединия в тостих темесалися учестви

Poster I





 Росудиренциямий регистрикци
 ФЛИС ВТЯМЕ

 посрощ изправления доставления
 ведину.

Вышилия из Кливото государствопного учества подключителя об объекта вединиванести Съединия в толгим ревесьмен в учестви Peges 4.1

| Іннецияції участня         |                        |                  |                          |
|----------------------------|------------------------|------------------|--------------------------|
|                            | 369                    | man agazoros     |                          |
| lact 76 Facus 4.1          | Boars merm greatm 4.1: | Всего у исполне: | Diserve process seasons: |
| 28.07.2020 /6 59.2020.0402 | 18299                  |                  | •                        |
| Engiscopomials anneap      |                        | 59:15:9999668;97 |                          |

| Учений каму чисте | Demos (s <sup>2</sup> ) | Селдровия опринения в втольным или опринения прин в объет исплючинит<br>или обращиния объеть верменности  |
|-------------------|-------------------------|---|
| 1                 | 1                       | 1   |
| 1                 | 19                      | Ограничения прис не помуженый участов, предроскуренные статьмая 56, 56.3 безовленого<br>воделся Российской Федерации. 20.00.2.552. Синдетельства в сперадрепечной регистрации<br>прис № 50-АД № 781457 от 07.02.2013        |
| 3                 | 1997                    | Ограничения прис на менециния в учестов, предусмен ранные стигалам 36, 56, 1 Sеледного<br>родина Рессийской Фидирации. 56.00.1.929. Димерения ст. № 546 ст. 05.12.2015  |
| à                 | 1411                    | Ограничения крыс из можеть вый учесток, пропроизгранным статьлям 56, 58.1 бекспьюто<br>поднесь Рессийской Феферации, 50.06-11170, Самретиваться в государственной<br>регостранда правы № 51-50-04031/2006-278 до 01.12.2004 |

| Государстинный регистрине |         | OTHE STREET        |
|---------------------------|---------|--------------------|
| PORCE ERRORSHAME COMMON   | 11,200% | ARRESTON, POSITION |

MII

Вышилия из Клишето государствинного учестую подклющиестю об объекти выдаженности Съединия в тоских земесьние учестини Pegen 4.7

| Sestam:                | ий участик          |                        |                     |               |                                       |  |
|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------|---------------------------------------|--|
|                        |                     |                        | 1894                | THE RESIDENCE |                                       |  |
| Bact No                | Frances 4.7         | Score non              | 110 peccen 4.1:     | Scen year     | 1000                                  | Description sector sectories:  |
| 29.07.20               | 16 76 99/2020       | 3463-0355              |                     |               |                                       |  |
| Кадиграз               | med unterp          |                        |                     | 59:15:999     | 0686/87                               |  |
| Сидово                 | a suprestropoleis r | ичной привиды части (ч | астії насваютуть    | THE .         |                                       |  |
| Vernade                | виму теги І         | and the same           |                     |               |                                       |  |
| Cocressors<br>Some No. | ондавис: МСК        | 53, sept 2             |                     |               |                                       |  |
|                        |                     | Вензиве змре           |                     |               | конфиланска опридвиль иденталия вофия |  |
| 34480                  | 70                  | Y                      | On services         | 10            | Labora                                | терных типис правиды часта земельного участво, м   |
| 1                      | 2                   | 3                      | 4                   |               |                                       | 3.5  |
|                        | 479772.59           | 1117847.78             | greener strytte     | teytet        |                                       | ganger converses for   |
| 20.                    | 47966T (1           | II18030.49             | дывых эткутствуют   |               |                                       | павани опсутствуют   |
| \$1.                   | 479650.05           | 2219046.35             | general environment |               |                                       | THERM ODD/ACETACO  |
| 22                     | 479684,11           | 2216947.8              | дивние эткутствуют  |               |                                       | давня отсутствую   |
| 25                     | 479611.0T           | 7238045.77             | distain treytengun  |               |                                       | Summer contractal tox  |
| 36                     | 479576.56           | 121803536              | AMERICA TRANSPORT   |               | данны осоутствуют                     |  |
| 26                     | 479576.56           | 333903536              | gottler steytemptri |               | Thismin contracts to                  |  |
| 28                     | 479466.12           | 2237685.88             | дивник этсутствуют  |               | давши окупствуют                      |  |
| 62                     | 179579.49           | 2118027.05             | динии этгутг        | 189WT         | давные оссутствуюе                    |  |
| 65                     | 479582.16           | 7218896.8              | JOHNNE STOTE        | HOWE          | данные операстирное                   |  |
| 64                     | 479466.93           | 2137669-47             | pleasur stoyto      | neyer:        | данны опрутствуют                     |  |
| 45                     | 479476.99           | 2227541,67             | giassus stryto      | tiglet        | ENRIFIE COCALCLES FOR                 |  |
| 66                     | 479537.36           | 3117774.58             | диние птута         | teyer         |                                       | аваныя оператизуют   |
| 67:                    | 479746.09           | 1117890.28             | distant stoys       | 190981        |                                       | THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDR |
| 65                     | 479779.74           | 1117400.70             | давемя стоуго       | ngeri         | заним госутствуют                     |  |
| 69                     | 479559.9            | 1317729.97             | giálitas irreyas    | ayar          |                                       | SWINS CONTRACT   |
| Сосуащия               | menul percept       | et nji                 |                     |               |                                       | OTTIC ETTE   |
|                        | MODERN RANK         | ALTONOMY SECURES       |                     | 17,000        | 4                                     | кататалы, финалия  |

MIL

Вывания в Единого посударствивного учестра подпложението об область вединавляются Свядения в токтак этистам и учестви Federal E

| Земіськи  | бучнени -        |                               |         |  |                       |  |
|-----------|------------------|-------------------------------|---------|--|-----------------------|--|
|           |                  |                               | destina | PARLET I   |                       |  |
| Sacr No.  | Postpan 4.2      | Всего питов роцили <u>4.2</u> |         | Вситу рационе:   | Влего лестоя выпасыя: |  |
| 28.61.282 | 6 N 99-2020/3402 | 49283                         |         |  | 0                     |  |
| Canaripus | uit somp         |                               |         | 59:15:9900000:97   |                       |  |
|           |                  |                               | _       |  |                       |  |
| Haway     | Errygerma. 9     | Описание энерголомия          | Open    | Средник канарителеския питриванесть определжения колрожительностичествующих положений применений объекты, не |                       |  |
| THREE     | X Y              | WASHINGTON CO.                | 33.97.1 |  |                       |  |
|           |                  |                               | _       |  |                       |  |

| Trincy Exeguptions, or |            | CFF104.9   | Creary most: xompression mex. | Средник канарители им питрипении к представления кограния горингорных г |  |  |  |
|------------------------|------------|------------|-------------------------------|---|--|--|--|
| DISTRICT               | X          | W          | WIR SHOCKWARD B               | привиды части энцильного участка, ы                                     |  |  |  |
| 1                      | 1.         |            |                               | ***************************************                                 |  |  |  |
| 71                     | 479-880,30 | 1217693,81 | авины отсутущуют              | дынын өтсүнлөүнт  |  |  |  |
| .ft                    | 419599.97  | 1318017.89 | manus entyrettyses            | awaier etcytensym   |  |  |  |
| 72                     | 479572.19  | 1119024.18 | данные евсутствуют            | дыямы этоучетнуют   |  |  |  |
| 13                     | 479626,21  | 2219048.19 | SHERIC COSTOTERS              | awaw mysenewr   |  |  |  |
| 74                     | 479641.02  | 2218948.36 | данные косутствуют            | дины опунация   |  |  |  |
| 75                     | 179660.03  | 1319019.69 | данны ексутсовуют             | AMOUNT ORIGINAL TO SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SE               |  |  |  |

| Государственный регистратир  | DELIC STAR |                  |
|------------------------------|------------|------------------|
| поская калаканамая долькая в | 6 canno    | PERSONAL DAMESTO |

MIL

Вываска из Единито посударствинного рекстра подпосняются об объекта вединальности Сведуння в честах ревесьмен учестви Property 4.7

| Sestam:                | ий участик     |                                 |                     |           |                                       |  |
|------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------|--|
|                        |                |                                 | 1894                | -         |                                       |  |
| Bact No                | Frances 4.7    | Score non                       | 110 peccen 4.1:     | Scen yea  | 1000                                  | Description sector sectors:                      |
| 19.07.20               | 10 76 99/2020  | 546240265                       |                     |           |                                       |  |
| Кадиграз               | med unterp     |                                 |                     | 59:15:999 | 0686/87                               |  |
| Сидово                 | I ERRETTONIE T | ичных приявиды части <u>(</u> - | асті) насваютули    | THE       |                                       |  |
| Vertaké                | Larrer queue   | and the second                  |                     |           |                                       |  |
| Cocressors<br>Sous No. | сендавае: МСК  | 55, sept 2                      |                     |           |                                       |  |
|                        |                | Вензиве змре                    |                     |           | конфиланска опридвиль иденталия вофия |  |
| 34480                  | 70             | Y                               | On services         | 10        | Labora                                | терных типис правиды часта земельного участво, м |
| 1                      | 2              | 3                               | 4                   |           | 7.7                                   | .5   |
|                        | 479772.59      | 1117847.78                      | greener strytte     | teytet    |                                       | ganger converses for                             |
| 30.                    | 47966T (1      | II18030.49                      | дыявые эткутствуют  |           |                                       | павани опсутствуют                               |
| \$1.                   | 479450.03      | 2239448.35                      | ginner mytemoni     |           |                                       | диямы оогранизмо                                 |
| 22                     | 429684,11      | 2216947.8                       | дивные эткутствуют  |           |                                       | аваныя опертопарно                               |
| 25                     | 479611.0T      | 2238045.27                      | anner regressore    |           |                                       | Summer configuration                             |
| 26                     | 479576.56      | 1218035.16                      | ATTREMS TICYTCHENET |           | names codification                    |  |
| 26                     | 479576.56      | 3339035.16                      | gottler steytemyter |           | Thismin contracts to                  |  |
| 28                     | 479466.12      | 2237685.88                      | granue engin        | teyer     | давши охутствуют                      |  |
| 62                     | 179579.49      | 2119027.05                      | динии этгутг        | 189WT     | давмы осутствую:                      |  |
| 65                     | 419583.16      | 7218896.8                       | JOHNNE STOTE        | reguer    | динные операстирное                   |  |
| 64                     | 479466.93      | 2127669.47                      | pleasur stryto      | mywr.     | давам опсутствую:                     |  |
| 45                     | 479476.99      | 1337741.07                      | glassus stryte      | TISTAL    | Дишки осертствую:                     |  |
| 95                     | 479537.36      | 3117774.58                      | AMERICA STOYEE      | 189101    | авины осертствуют                     |  |
| 47:                    | 479746.09      | 1117890.38                      | distant ricys       | 190991    |                                       | THE SHARE COCCULATION                            |
| 65                     | 479779.74      | 1117460.79                      | давемя стоуго       | TROTHE    | данны госутствуют                     |  |
| 69                     | 479559.9       | 1317729.97                      | ginisiae irrejae    | 0501      |                                       | SWINN CONTRACTOR                                 |
| Cocyanger              | навый регистр  | et nji                          |                     |           |                                       | OTTIC EITH                                       |
|                        | MODERN RANK    | ALTONOMY SERVICES               |                     | 17,338    | 4                                     | кантикан, финалия                                |

MIL

Выявления в Кливите посудорствивного реастра подключающей об объекта вызнавляюстя

Fegeral I

|                            | - tes                  | The state of the s |                      |
|----------------------------|------------------------|--|----------------------|
| Sucr No Promon 4.2         | Всего питов роцила 42: | Boars pagenes:   | Воети лектом выпаска |
| 28.01.2826 39 99:2620/3402 | 43283                  | 10   | 0)-                  |
| Canacipusad senses         |                        | 59:15:9900060:97   |                      |

| Hance Respon |            | REPORT OF  | Описание энерголемия | Средов канаритетския питреплянеть паределения координат горовтерных точко |
|--------------|------------|------------|----------------------|---|
| THREE        | X          | W.         | WIR SOCKWOOD IN      | привиды части невольного участка, н                                       |
| .1           | 1.2        |            |                      | **************************************                                    |
| 79           | 479-480,30 | 1217693,81 | аваны сосутущую:     | дывые отсуплаумт  |
| .ft          | 419599.97  | 1318011.89 | ABBANC CONTENTS OF   | awaier etcytensym   |
| 72           | 479572.19  | 1319024.18 | данные евсутствуют   | дыявые этрупствуют  |
| 13           | 479626,21  | 2218048.19 | Samue etoptorapes    | augue mysenowi  |
| 74           | 475641.02  | 2218948.36 | данные опсутствуют   | диние туплунт   |
| 75           | 479660,63  | 1319019.69 | данны егсутствуют    | AMOUNT OLYTOTAGET   |

| Госудерственный регистратор  | 85       | OTHE STRE         |  |
|------------------------------|----------|-------------------|--|
| поское какисичения долькости | 6 games. | иниципал, фонципа |  |

MIL

Вываска из Единиго посудирствинного рекстра подписанноги об объекта вединальности Сведения в техник пенесьники учестви Pegen 4.7

| Sestam:                | ий участик          |                        |                     |           |                                       |  |
|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------|--|
|                        |                     |                        | 1894                | -         |                                       |  |
| Bact No                | Francis 4.1         | Score non              | 110 peccen 4.1:     | Scen yea  | 1000                                  | Description sector sectors:  |
| 19.07.20               | 16 76 99/2020       | 3463-0268              |                     |           |                                       |  |
| Кадиграз               | med unterp          |                        |                     | 59:15:999 | 0686/87                               |  |
| Сидово                 | a suprestropoleis r | ичной привиды части (ч | астії насваютуть    | THE .     |                                       |  |
| Vernade                | avery term 4        | and the same           |                     |           |                                       |  |
| Cocressors<br>Sous No. | сендавае: МСК       | 55, sept 2             |                     |           |                                       |  |
|                        |                     | Вензиве змре           |                     |           | конфиланска опридвиль иденталия вофия |  |
| 34480                  | 70                  | Y                      | On services         | 10        | Labora                                | терных типис праводы часта земельного участво, м   |
| 1                      | 2                   | 3                      | 4                   |           |                                       | 3.5  |
|                        | 479772.59           | 1117847.78             | greener strytte     | teytet    |                                       | ganger converses for   |
| 30.                    | 47966T (1           | II18030.49             | дывых эткутствуют   |           |                                       | павани опсутствуют   |
| \$1.                   | 479450.05           | 2219046.35             | general environment |           |                                       | THERM ODD/ACETACO  |
| 22                     | 479684,11           | 2216947.8              | дивные эткутствуют  |           |                                       | давня отсутствуют  |
| 25                     | 479611.0T           | 2238045.27             | anner regressore    |           | Summer contraction                    |  |
| 26                     | 479576.56           | 1218035.16             | AMERICA TRANSPORT   |           | Assembly obligations and              |  |
| 26                     | 479576.56           | 333903536              | gottler steytemptri |           | Emission confinencial (see            |  |
| 28                     | 479466.12           | 2237685.88             | дивых этсут         | mywr      | даван окуптерия                       |  |
| 62                     | 179579.49           | 2118027.05             | динии этгутг        | 189WT     | давмые опсутствуют                    |  |
| 65                     | 479582.16           | 7218896.8              | JOHNNE STOTE        | reywir    | данные отсутствуют                    |  |
| 64                     | 479466.93           | 2137669-47             | pleasur stoyto      | neyleri   | данны опрутствуют                     |  |
| 45                     | 479476.99           | 2227541,67             | giassus stryto      | tiglet    | ENRIFIE COCALCLES FOR                 |  |
| 66                     | 47953T36            | 3117774.58             | gomes strytt        | teyer     | аваны осертствуют                     |  |
| 67:                    | 479746.09           | 1117890.28             | distant stoys       | 190981    |                                       | THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDR |
| 65                     | 479779.74           | 1117400.70             | давемя стоуго       | ngeri     | данны госутствуют                     |  |
| 69                     | 479559.9            | 1317729.97             | giálitas irreyas    | 0501      |                                       | SWINS CONTRACT   |
| Сосуащия               | menul percept       | et nji                 |                     |           |                                       | OTTIC ETTE   |
|                        | MODERN RANG         | ALTONOMY SECURES       |                     | 17,338    | 4                                     | кататалы, финалия  |

МΠ

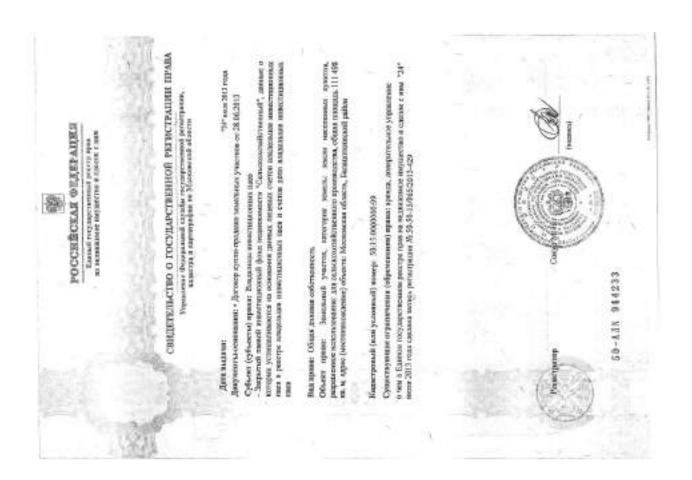
Feger4.1

### Паниска из Единого посударствинного реастра подплением об объекта выписанности Свадания в тогова ренесация учестви

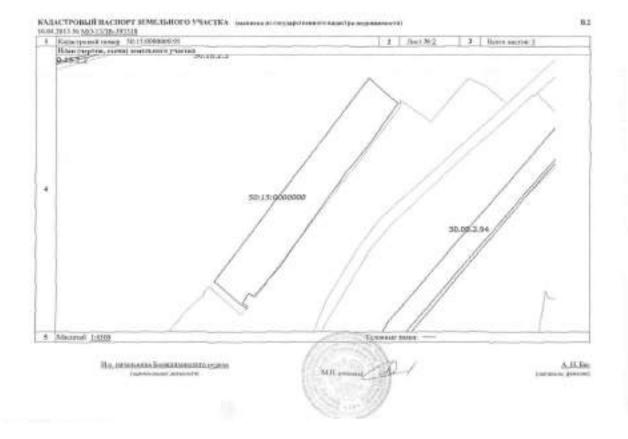
| Земісьный участка          |  |                   |                       |
|----------------------------|--|-------------------|-----------------------|
|                            | the state of the s | COLUMN TRANSPORTE |                       |
| Sucr No Possucas 4.2       | Всего пятом роздали <u>4.2</u> :   | Bickey parcenter: | Воети листом выпаское |
| 28.81.2828 36 99.2620(3402 | 43283  | Daniel Comme      | 01                    |
| Кадастривый живер          |  | 59:15:9900000;97  |                       |

| Пимер | Respo      | 2810A.9    | Очиский хиртожия    | Средов канарителеския погредовать определения возранию горовтерных толех |
|-------|------------|------------|---------------------|--|
| THREE | X          | W.         | WIR SOCKWALLS       | тримицы части энцильного участка, ы                                      |
| 1     | 1.2        |            |                     | **************************************                                   |
| 71    | 479-880,36 | 1217693,81 | аваны сосутствуют   | дывые отсутануют   |
| .ft   | 419599.97  | 1318017.89 | manue entyretty six | gasser etcytetsynt   |
| 72    | 479572.19  | 1319924.18 | данные евсутствуют  | дынын этоучглумт   |
| . 13  | 419626.21  | 2219048.19 | Samue etoptoraped   | guessa mysenyan  |
| 74    | 479641.02  | 2218948.36 | диним косутствуют   | дины опункум   |
| 78    | \$79650,63 | 1319019.69 | данны егсутсовуют   | AMOUNT INSTITUTE   |

| Государствовный регистратир    |           | OTHE RIPE      |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| DOORSE KRINGSBRAKER JOHNSBRAFT | 6 r.zmark | винина, фонции |



| 9.779         | 2013 No MID-11/98-3913                                    | 18   |  | es au racistificatement issued  |  | m   |                               | - 11104                  |                 |                           |
|---------------|---|--|--|---|--|-----|-------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| E             | Exampositioner 5  | 0.1.5.800EWR-95  |  |   |  | 1 4 | Sect. NO.                     | - 3                      | BOOTY, AN       | ene.                      |
|               | Oferer reconse  |  |  |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
| 4             | (BEHINDER HARD)   | 6-13-SWAGERS 21  |  |   | _  |     |                               |                          |                 | CONTRACTOR DESCRIPTION    |
| 3             |   |  | A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH |   |  |     | <b>FEBRUAR</b>                | oners 11.0               | H38H            | U.S. Garages              |
| _             | Местикимина Мос   | COCKE DESCRIP  | premise and later  |   |  | _   |                               |                          |                 |                           |
|               | Кантория тенци:   | -  | Tax or comment   |   | -  | _   |                               | -                        | T WOOD T        | - processor               |
|               | Street<br>constitutional constitution of<br>agent/strains | Senira<br>d poccessende<br>domaine                                 | свера, размисшения<br>знали для обо<br>деятельностя, экон  | оти, пофортива, транспорто,<br>тоговоримии, воформотивы,<br>портигом изоменения<br>в обхромы, безовижества,<br>присъвано, втоменаря | orquision<br>orquision<br>reprocess<br>obsects | is. | Several<br>Several<br>Several | ROBBETO<br>BOTTO         | Total<br>terasa | Korengoa so<br>yezaosanea |
| Lä.           |   | 8614   |  | _   | -  |     |                               | -                        | _               | -                         |
| r             | Разременание ворожное                                     | очен: Для гально   | CNOMETHERN DEPON   | SOCITES.  |  | -   |                               |                          | -               |                           |
|               | Филогионно подовлен                                       | HARVE THE WAY HAVE   | тен жотпланит —  |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
| II.           | 31 manuari.<br>425:281 (~12 mm. m                         | 914083   | сеня (тимость (руб.);<br>0   | 13 Valences respectives, excessors (gy6.74%)<br>2.19  | Chargesof                                      | 3   |                               | en sorpeare<br>90, som 2 | e.              |                           |
|               | Сисания с о правил  |  |  |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
|               | Hymnoticu   |  |  | lack reposits   |  |     |                               | Dodlan or                | Destries        |                           |
| В             | construentacyclus %                                       | Общень с отражения<br>списиминеские "Бысеререйста и<br>эксплуация" |  | Coferences  |  |     |                               |                          |                 |                           |
| 6             | Oxofae oranine Kasa                                       | special scrap of   | DESCRIPTION OF STREET  | Patertain 59 11 0000000 54  |  |     |                               |                          |                 |                           |
| 7.            | _   |  |  |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
| Decomposition |   |  |  |   |  |     |                               | 0088.1/1.<br>#600089.50  |                 |                           |
| 18            | устистрания прин не :                                     | 197 Lancock La   | нетнь, крузбрацияннях к результант выделя  |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
|               | SENCIMENT PROPERTY.                                       | 18.3 House y   | Повере участины, воднованию святие и водитрового ўчета   |   |  |     |                               |                          |                 |                           |
|               | He, say   | Deserta Fancants   |  | M20 dec   |  | L   | /                             |                          |                 | A.1                       |



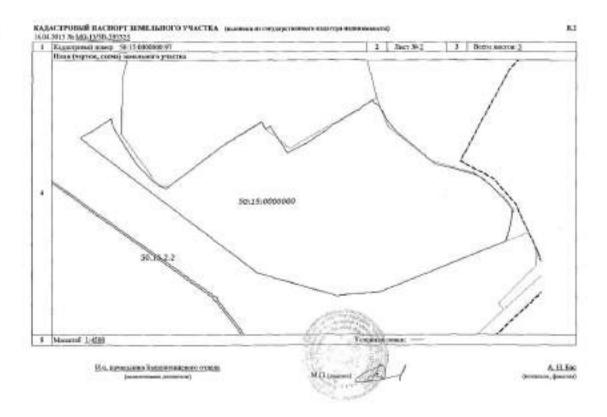
|   |        | sadi macnoeri<br>san-man-mani | EMERITORY PROTE           | A DEFENDING SUPPLINESS FROM | presidentes.                              | 8.5          |
|---|--------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|--------------|
| 1 | Kataer | printill resect 50(1)         | 1.00000000-99             |                             | 2 (fair/fe) 3 Scen name:)                 |              |
|   | Cecam  | BO CHICAGO TOLOGO             | савого участил и образова | track).                     |   |              |
| 4 | Ni cin | Stational arrests<br>spens    | Olympics (left)           | Хараспритика                | Лики, в генцку которых устанивных образен | 409.88       |
|   | -1     | mine.                         | apra .                    | Aposes                      | Обаство с отраженный представляютью "Петь | eli Cerprosi |

Н.о. печальния Билановийная переза



A.H. Dec

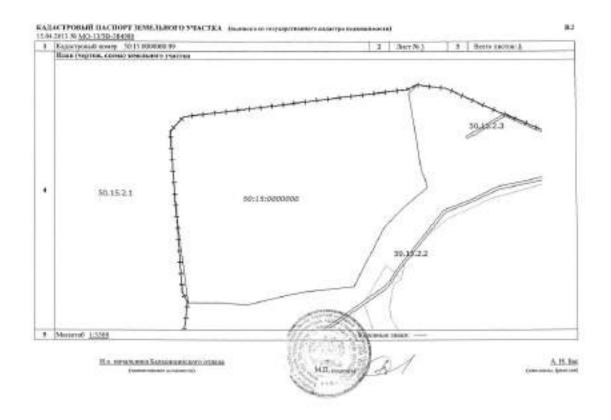
| KO4 | 2013 No. 60 (1920-1913)  | 23        |                                   |  |  |   |   |               |                             |                                |                  |                                |
|-----|--|-----------|-----------------------------------|--|--|---|---|---------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
|     | Expressional tenants 5   | 0.150     | 0000008:97                        |  |  |   | 1.2   | Е             | /kerr.Mr.)                  | 1.8                            | Boere sa         | ictor 3                        |
|     | Offspie escarata   |           |                                   |  |  |   |   |               |                             |                                |                  |                                |
|     | Проложуван помера: 5   | 8 (15.6)  | 000000:14                         |  |  |   |   |               |                             |                                |                  | уточной водилеть               |
| L   |  | -         |                                   | Contract Con |  |   |   | _             | ROSECCE                     | MORTH: 31.0                    | 8.28(1)          | SWS ADDRESS AND                |
|     | Местициямови Мос   | ece (E)   | erform, j                         | contractor to paye.  |  |   |   | -             |                             |                                | -0101            |                                |
| Ļ   | Karonque medal:  | -         |                                   | -  | -  |   | Warner Company  | -             | -                           | -                              | 10000            | - Branches                     |
| 3   | Section of the sectio |           | School<br>sectionals<br>reprocess | светет, редоспектавани,<br>макета для обос-<br>респектаваета, земля  | torus<br>octos<br>ofisp  | притива, превинијен,<br>идових, веформитиск,<br>из поминасной<br>пом, бехносенови и<br>изого поминатиск | Seatto mode<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjuntosano<br>conjun |               | Secure<br>secure<br>deserte | Smean<br>acceptor<br>documents | Single<br>INFOCE | Konverpenser<br>yerministenser |
| ľ   | -  |           | 8803                              |  | _  |   | -   |               | _                           | -                              |                  | -                              |
|     | Рудновожно назывым   | HART.     | Дин полько                        | околфотического дрежде   | ESSET)   | 94  |   | Ξ             |                             |                                |                  |                                |
| ľ   | DAUGHTON BYTTHESIS   |           |                                   | не при том дитемости   |  |   |   |               |                             |                                |                  |                                |
| •   | 181896-1.145 m. m  | 1         | 389356.4                          | ны охимост (195.)<br>И   | <ol> <li>Изгламный показатым карастровой<br/>стипеноми (дрб./м²);</li> <li>1.15</li> </ol> |   | Сарастровой   | MCX-16, som 2 |                             |                                |                  |                                |
|     | Crimmus napraes:   |           |                                   |  | -  |   |   |               |                             |                                |                  |                                |
|     | Hyperotics   |           |                                   | II.  | 63.49  | east.   | Ocofiae irraema   |               |                             |                                |                  |                                |
|     | Общить с от<br>отвежуванием Т<br>эксплуку  | Marriey's | пройствоя                         | 10   | 33.7   | north   |   |               |                             |                                |                  |                                |
|     | October estates a Klain  | riponta   | all wanty on                      | enement manufacture y  | NER  | a: 50:15:0000000:34.  |   |               |                             |                                |                  |                                |
| Ē   | 200  |           | and a special                     |  | -  |   |   | _             |                             |                                |                  |                                |
|     | Допилиратичных<br>сможным даг  | 13.1      | 58:15 09000                       | Resign of parameters y microsic 50 15:000000:51, 10:13:00000,90, 20.15:000000:94, 50.15:000000:95, 59:15:000000:95,<br>10:15:000000:94, 50:15:000000:09, 50:15:000000:97, 30:15:000000:50, 50:12:000000:00, 50:11:000000:91, 50:13:000000:91   |  |   |   |               |                             |                                |                  |                                |
| ١   | perverposes spus on  | 18.2      | Вомор учи                         | стив, проображения   | 6 pag  | CHICAGO MINISTER AND  | 4   | ũ             |                             |                                | 10000000         |                                |
|     | образование<br>номожение участия   | 183       | Номере уч                         | ernos, reguestros co   | me   | навитровит руск и   | -   | S             | 100                         |                                |                  |                                |





| регонального обращен интере Н<br>подоржан интере Н<br>подоржание Моск<br>подоржание — Воличе   |   | me) 34  |  |                            |  |   | -   | -  |  |  |  |  |
|--|---|---|--|----------------------------|--|---|---|--|--|--|--|--|
| гохоливны Мьск<br>герня компь  |   | HIII (9) 35   |  |                            |  |   |   |  |  |  |  |  |
| гокальшин Моск<br>гервя комеры   | cectae  |   |  |                            |  |   |   |  |  |  |  | ствонный вышетр  |
| PERSONAL PROPERTY.   | онская  |   |  |                            |  |   |   |  | REPORT   | escou. 114   | 5,2011   |  |
|  | le de l'agre  | of sairs, E   | enterioresol police  |                            |  |   |   |  |  |  | _  |  |
| Serve more   |   |   |  | -                          |  | -   | -   | -  |  | -  | -  |  |
| ACTION HOME  | 1 990   | Iceers<br>Expressed<br>PostTon  | свитах, расположиличеся,<br>меном для обес<br>Динтерменства, кумен   | rista<br>con an<br>e ofice | едистик, трассирга,<br>назвина, кифориатика,<br>на концептика В<br>ровы, безпашкеста и<br>него изпатиская  | sides,<br>sides   |   | 1  | Земое<br>шежего<br>фонца   | WORDS COM  | Sours<br>SMars   | Коготория из<br>установлена  |
| and the same of th |   | Brist.  |  | -                          | THE COURT OF THE C | -   | _   | $\neg$   | _  | -  | _  | 947  |
|  |   |   |  | Arrido I                   | 94   |   | -   |  | -  |  |  |  |
|  | seecio  |   |  | =                          | <u> </u>   |   |   |  |  |  |  |  |
| 981/117 etc. is:   | 13  |   |  |                            |  |   |   | u  |  |  |  |  |
| steas o speech   |   | *   | v2 3   | 3.11                       | 1000   |   |   | -  |  | 200650AU-1   | -V.C. V-1  |  |
| Contract of the same of the same of the same of  |   |   | 1  | 43.7                       | ena .  |   |   |  |  | Chorcass or  | nerTical   |  |
| отствивностью То   | Общество с ограническией<br>стинисоские Такигоустройства и  |   | Col  | Columnum                   |  |   |   |  |  |  |  |  |
|  |   | lacenda y la  | ADECUAÇÃO TOMORADOS  | V8847                      | og 58:15 (6800) 80 31. Co  | deren i   | birth   | hano   | actaones.  | n men N  | 3  |  |
| -  |   | 1000  | A STATE OF THE REAL PROPERTY.  | 100                        |  |   | - 77  |  |  | 0.000  | Stores   |  |
| HERE LIVE  | m.i   | 0.15,0000   | 000:96, 50:15:0000000:   | 19, 50                     | 12:00000002:97, 5k:15:00   | 90796, 59<br>08000 54   | 30.0  | 08008<br>5:000   | 194, F9-1<br>1000/84,  | 5 8000000-<br>10 15 80000  | 90, 50:15:000<br>90:591, 50:11   | 60690.92,<br>1.6906000.93  |
|  |   | -   | Control of the Contro |                            |  |   |   |  |  |  |  |  |
| nerese years to  | 1805  | penda La  | error, extraeques re   | arrest                     | commissible com-   | 000   | ķ   |  |  |  |  |  |
| B  | тельное ветипном возная ЗУ-1/117 го. в. Уму-1/17 го. в. Уму-1/17 го. в. Ириностин Объестно стр. остипностин возная получення возная получення возная получення возная Иле, поли | тесное всиминального  воза   33  35  36  14  37  38  38  37  38  38  38  38  38  38  38  38  38  38 | точное ветиплиния Суде содана постоя в 12 Калагра 199720.1 Приности постоя пос  |                            | развите выполняться для общенняться производительного принамента в Т. Компетрового стоямости (дуб.) 13 3297.20, 70 1 3297.20, 7  | размение в получение по до созданием по примене по при | воев расто основнения верения | разование в поторожне по | Воли в него северання выпоснения  почение ветипальные Да социальный почение предвадения  почение ветипальные Социастратива догота воста  выше догота в почение в | Воли в насто опшинателя в принцения  почение встигнования Доп социализаций почения предпасация  почение встигнования (опшения доп социализаций почения почения почения в п | разование воду обращения | Воли в него сециальности противности принего противности принего |







Объеми перединета Арекализантия Арекализару по вклу провем-тередичи в трецинения срез с день пълинения подговидео Досперв.

Объекти предоставления и врему для екльски коляскимого времянием.

### 2. APSHUPSAN ICIATA

 Реговар докомедителя арекциями за объекты общенавает 13700 (Принципта тыли) поченей ребила, НДС на общитался на коменации п. 3 гд. 346.1 НК РФ, и сактова из эчистом общей плоциция 42578 илм. малистроный тожер: 98.13.000000.95, и развиру 2009 (Две тыким пистъчно) рублив; spectred many is premised

22. Арексиял пата упланийски Арекстором для раза в год, до 15 часта неристо своементой прециой плите за пенедальна участое общей плециине (В1066 млм. палагующей помун 50.35000000997, в розмуре 31100 (Оденнядлять плети стор дебані). нескта следующиго за отчетния полутодаем.

## 3. TIPABA B OGSTAFBOCTS APSRUATOPA

5.E. Apekantép meerr apange

 исполнять Обывеци в соответельные с рефенентивые серезлютивания, уследными пастованер поттибра и посонаципального РФ-

сто вастоятия Аректирных вырожет свое состанте на съез Аректитории Объекте и обврекцу и самень Объети в субаревку, без согласая Архиданика. При этом Откровы датимрития, этакамент болосы Аралдарияли не трабуется;

 получеть пліту по дитнору оубцестам, а чило некоманню убытия и управлена вытиды Этринентору в предоставления предоставления по бесполической расультания.

Осумайствоем, адутие права, прадусметранные завреодитальством РФ.

3.2. Армиятор обезне:

With appr 198 Hamping H Special B Toy - исклюзните Объяга в попетсния с папеда попедациям, пособам, не назавания през окружающей цирканну объеку,

ове и други петанії магатавит, устропавання та Сбинта в оотпетами с закразденеция РФ; COUPLINE MERCEAS, CELLEGISTORY

 спостравания проблесте витриту предляб цатъс, устанесленаей ределям 3 кастомитя WMS8003SStampagi se repositio spine apprais Obestra SCHOOL SCHOOL SECTION S. title .

 - Вытылиты изые треозенти, предуситринен звознашильтися РФ. Typic Talketh Sommerch

33. April 1970 se impare:

decidely spenery (resp. a nor with others appoins a saide a necessa as a series - бат месьменного уобласые Ареспалите, версавать, своя трябя и обознавает пр нестоядачу нти обществя либо плетость выпоса permental sometice conferences transmit framerical

## 4. TIPABA H OGATIAHIDOCTH APEHJOJJATEJIS

4.1. Apequatems, avery spinst

OQUIPETRIOTS MONTHON MERCENSPRING OBSERVE

no waty opposite the appr., yearstoon is it.d., septian Apriamopy Odsensi 4.2. Apertosistem obrasic NATIONAL PROPERTY.

- висытему унароннять Арекситора об компиния аптехных и почтовых реалентия.

## 5. OTNETCTHERHOCTS, CYCHOH

B deferment 51. В стучке изитеосичние ций конциранцию инпециал Сторонные збиженться обядка уделиную тин весут ответственность в кактиентиче в эконосциятьством РФ. 5.2. Очинтиченность. Сторые та перузноги укловий Детавра, вызвания E

## A. PACCANDYPERSIE CTIONOB

обстоятсями непрепалений екім, ресулярутая імолидітыствою Мо.

### THE SPECIAL SECTION OF SECTIONS ADM/UROP No. 4

Москинован ободеть, г. Батациям

Olle sagma 2012 ross

Митакате Моновилой области, эксене политойных Ресіяв. Моновилом области, є безпатил, навраденом Л. Мак. ПЕНЕ 500/1000/28, КПЛ ТООПЛООТ, рт. 401/02/1005/2340/1008/3 в - СБЕРБАЛИ. Росіда ОЛО, в. Монова, в.р. 101/01/1040/0000/00225. ВПК ФАЛГЕЗЗЗІ, нявирация в дальнейшен ацестатукующимы бо 7 веня 2002 люў за скончал эндіціргамолику резепрациомы плануты 182000314907, уко можнураўна таміленціямах з заударственной резепрация крайначаска mar copus 50 Al 199682500, audiannia «20s densigas 2002 cetto Bhainnanes ABRC Poschar no A Закратът актипиертов общество Агреферми «Шерков Мил» (пристолупульные 1221 мм 1988 жет завівном Мониветній облатичної делаліцицівного жинаты в батпалільного разічне, «20» минаўю 2002 года: Выскованій АБС: Рыска не з. Базнаков Московской областа в «Бранай «Архадзіллесь», в лице Дарсентра Дідпрука Борма Алексіндріляніц, лейстінующеге на осіял micega Avi avicana coolevas a epicherizone

1905. soliz, arcein naisonolinna. 123022. p. Micusa. Surantigololonia meter. d. 28, cmp. 9. IEEE 1925-98094. NZEE 773001001, p.e. 407025/19158651/06686 v. CAD. CEEPAARIN. PCCCHIII. s. Microsa. ский-инстительного и госулардский потметрации предметительного заще сором 77. № 006246473. водовника Мерекский вистеприоб Федерального поторожей страби Ив по д. Месене и Ле, ливеря Idgewangssquarcou OCE/80987 z. Macena, sci. 2010/8704019100001225, 5070 044325225, reseguence r излаейтем «Ареклатор», в лизе Генцильного дврекоры Горпиков Алексез Гензильевичи, клагоричносто за осможени Устам, с другой отеревы, вменуемых в датымальные осторовых Общества с вграниченняй отвекственностью «ПатыйКвартыл» (муссилирудский Междиніський засетацькії Фелдуктінній корполокії странів. 20 40 мг. з. Мосту «20 ликаря 2001 пед млежения подвідствичници диспециционняє мищав /03/740015943, миц пойнарости эмиссийн этгажда а мажасти дахима 9000 1905

### 1. TPEZMET JOYCOSOPA

1.1. Архидоштель перешет за ттаку ял времанног тользование, в Армидина принямен CACANOMINE SAMETHARMS 19 NACTION

Балиски и протекти прикадражений Арментанно и прие собитенность за основния Валиски и протекти восиния наблиционали закратот императо обисила Аграфоры прирам прирам пред 20.00.1 и что и Единии поружения расстре при за пиразорово анухирения и сдаляе с или объя виси 20.1 года одаляю визока реготродии № 50.50. 98/56/2011-45, что подговредаютия Сакаденныством о поправреденной регосращия цущи. надавання Управлення Фесправлитей Сормбы голупартивняюй реоктурации, выдастра и корптерафия по Москверанй области к 14% нали 2011 года окраз 50-AB № 134954; мененияй учитох обили измальт 4223 илм, катоприя темель - жиза одникаююляйульняямий папанчения, разращенное контакляние – для односноознач-пессионализата, контитующий немер. 30:15:00000003, аэры: объясти: Мокическая

жаналый участок эбилй плецульо 1110М ка.ч., княтиры менть - жиди Кализальност ройом, примадленатай Аракраликаю за прам собственности за осневания Выписая по процесса закорание наблюдательного спекта Закрадно водноства нказаниям Украинениям Фодоразьяей службы госупфотинняй регыстриям, вкажура и вартография на Маскавской объясти «14» вкога 2013 года герта 25-AB № 134953; летького отвітителент плитичніть, родитичном милистични — для осложого обстинавич провисатти, парастравай мовер. 50:15:00(00009), дарке объект. Михимична область незращанного внутпреста и саетце с вим «12» вида 2011 года сартама зались ретистрация № 30-59 98.076.2011-478, что подтверждается Секцевленов в госидерственной регистрани право Apolyspia, ellegace Mass or 22.06.2011, o sex a Easton roguspermentos pocripe

дало вневующе «Объекты»

 Срок аристи Объясто на настинали дегонур косталаве 10 (Деяти) ит.
 Насонаве Арисодине в подтерадает, по Объясти некод не предела, не являетел цектим, в вклюг, не малкотом предвилом спера, зарегнотреренным в установления ийстуючати засистательством РФ первод сервитути или имле обременяний правини презып

. Are opening specific than a statement  $80.4\ \mathrm{cm}\ 0.05\,2012c$ 

Mocninging offerers, r. Kathirina

of 15 suggest 2012 reason

Saspacroe naturanginos dimercino Arpedagosa «Bispace Mare (apaciaraquineas «27» stationales modernas decimiento del properto del proper

Objective is apparatorization conservamenteriae alliteratikiangurate (apparatorization)
dependential architecturia (apparatoriia) architecturiia (apparat

 В содпистивня с и. 42. Догонер, Аркаладисть, переша на временное положения можение, в Асполните плавая спесомаля поможные участка;

Ареканину, в Арекцину прина сидуозане инованные участия;

— выпаторы участи общей такомной 4253 км м, канаторы зочить — учасы сельсомнойственного интерменту, в такомной такомнойственного интерментуру, разуществую часомнойственного — для сельсомнойственного принаментуру — 2015/960600-95, аврес обместа Москования общественного принаментуру — 2015/960600-95, аврес обместа Москования общественного принаментуру — 2015/960600-95, аврес обместа Москования общественного разушения и принаментуру — 2015/960600-95, аврес общественного интерментуру — 3015/960600-95, аврес Такомной Верес — 3015/960600-95, аврес Такомной Верес — 3015/960600-95, аврестительного предоставляющей общественного принаментуру — 3015/960600-95, что поставляющей учаственного поставляющей

Аграфиров «Первов Маго гл 22.06.2011, о чая в Единля госудирезнавани росстрс цини на CATACONSCIONARY SETTING Вольска из артгосова заселения ваблюдительного соета Задытить задавирност обществ ное моршество и калоск с тим ибдо цюза 2011 сода средних зильсь ритистралия № 50-50 нодтифициона Синденский о госудерстваний репотрири прим ишаннын Уприлониям Ферральной саумби госрафствопой регистрации, яцаетря и чартопрафия Monoscopi - manyand yearns olden treatmen (R1096 read, semiopiny levels. базывания рабок, принадлежний Арманиями не прие собственности на 1,338 othersu no Moceonografi oбatarite el As interna 2011 resta capara 50-AB No 1349635; SCHOOL STORES anpec перединироватичного кинеменя, резримене исиса HONGE принения, колетромй 08:834/30/1-438, 4m

дали типуская «Объекта».

 В сактичествия с вытомыми Антом правму-биродизму Аресплатите заправы и правму арекана Объеми и том степравных, але пателя бълза на дебе подзаведани зактижация о адест, об облазавени от придабетов, стера, не обрежениемост переплатителя под простом, и закоте, не изменениеми законованистьством РО порядке сервенсутими изм. нециня привоон тратичествия.

Вл. подредущения Сиронния стары, репоставы или требения, изпинающим инференции. Догифор или в съозвет се вім, в том честа вызодить по недальний, паравний, продиней, продавний.

7. PACTORNALIBIE JOROBOPA

 Досевор волят быть распортаут докрума» по изгладзевою Стерия или в придва предупотретите добительного внешения постанов. РФ. In sum commuters, no openyco-organismos incomodors, programa 65000

 Ивтований достоку считокум завысучениям є момето ято перзаротненної регодирата приме, осудіостичновам посудіросновную регодирацію прій на вирновнию виздаліть и садане с ним на годунторни Москенский обместе.

руководутичестви завоендалогиствия РФ.

4.3. Укановатурна в. 2 от 425 Гранциянтого комент РФ Сторовы дитократись, ото условня поставляются с не итпаказовит, фотполом с менентя подзакання с Сторовном поставляются с не итпаказовит, фотполом с менентя подзакання с сторовном подзакатиства и от предоставляют подзакатист подзакатист с от предоставляют подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист, по от предоставляют подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист подзакатист, по от подзакатист по от подзакатист, по от по от подзакатист, по от подзакатист, по от по от подзакатист, по от по от подзакатист, по от по от

8.4. Насочанай догому осолидате в 3 (Трет) энциалиров, жумесции единации одинации одинации одинации одинации одинации одинации одинации редациального у завинатиру для кождей из Стором, и един — для организации редациального у винетрацию трая на нараспавае ворзантво и сакоом с ини за таррегории Монсковал бликати.

# AUPECA, SANDOBCIOSE PERSINDIATA SEDIMENE CYCINOL





претитий у Стором на гометств.

5. Акт острожня в УСТрез) засседущес, въвежить мільнайовую порадичесьную селу, не одному претити, и так вожера на Стором, и одном – для претити, осуществляющего посудерживатую реговорать на подвожную выпута в ставается в неговорать на подвожную выпута в ставается в него на предуствения в ставается в него на предуствения в ставается в неговорать на предуствения в ставается в неговорать на предуствения в ставается в неговорать на предуствения в ставается в неговожную в предуствения в ставается с неговожную в предуствения в ставается в неговожную в предуствения в предус

# АДРЕСА, БАНКОВСТОИЕ РЕКЯВЛИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОЯ

| Macro reconstruer Poestia, Mescuspas Mescuspas Mescus esconstruer (2002, Mescus, Mescuspas (2004) (1700) | constraint Poetric, Misconspans (State allignment Poetric, Misconspans (State and America)   | doon allegane Mann   | vineranity.  |
|---|--|--|--|
| Departs Tempo of HAT Corner   | Departs  Tempo of Charleson  A.F. Current  (1) Mark Agents  (2) Mark Agents  (3) Mark Agents  (4) Mark Agents  (5) Mark Agents  (6) Mark Agents  (7) Mark Agents  (8) Mark Agents  (9) Mark Agent | Estimate, amprepation I<br>100058, KIRI 90610181,<br>5000614007<br>10008354010003,<br>KINESST4010003,<br>KINESST4010003, | The state of the s |
|   | in the state of th | Appendix Action of the Actions   | Tempopelityperin   |



билемиляр/сомпіства: Соглашение о замене стороны 000 куб «Закрент Закат Венадов пот бучент дана попарачиля за Догонору времень земельного участка № 4 от 01.03.2012г.

т. Москва

« Se в пигуста 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компании «Эверест Эссег Менединевт» (миролия на осущественные деятельности по управлению иносстиционными фондами и негосударственными пенсионности фондами и бе. 06. 2012 г. № 21-060-1-00878, предоставляющая Федеральной служебой по финансовым рывкам) Д.У. Закрытым плевым впоестиционным фондам недвиженности «Сельскохозяйственный» вод управлениям Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компании «Эверест Эссег Менеджение» (Причами доприменьного управления Закрытым панени инвестиционным фондам недвижением (Причами доприменьного управления Закрытым панени инвестиционным фондам недвижением «Сельскохозяйственный», харескопрированные ФСФР Рассии 66 денабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейцоем «Новый арендацитель», в лице Горона Денаса Васильевича, действующего на основания Доперенности, удостоворенной 10.01.2013 года натариусом города Москвы Евлокимовой М.У., зарегнотрированной в ресстре за № 1Д-5, с одной стороны.

Общество с ограниченной ответственностью «Блигоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вачеславовича, действующего на основании Устава, конспусное в дальнейшем «Арвидодитель», со второй сторомы, и

Общество є ограниченной ответственностью «ПятыйКвартка», именуемое в дальнейшем «Арекцитор», в лице Генерального директора Харитовонко Сергев Александровича, действующего на основании Устава, є третьей сторовы,

совместно именуемые Стороны, заключили пастоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о пласследующем:

- 1. В святи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 181096 кг. 
  и., кадастровый номер: 50:15:0000000-97, китегория: земли населенных пунктов, ризрешенное использование: для сельскохоляйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, баланизанский район, и на земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый помер: 50:15:000000-95; категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для оспъскохоляйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Баланизовнский район, далее инспункция в совосущности «Земельные участки», от Аренодателя к Новому вреплодателяо, учитывая положения п. 1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, «24» пюля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
- Подписанием инстолщего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостовержощих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта присмапородичи документов не требуется.
- С момента подписания инстолцего Соглашения Арендатор обязуется уклачивать арендатую илизу и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земильные участки, Новому арендодателю, по его реконзитам, указанным в пастоящем Соглашении.
- Стороны подтверждают, что неосновательно полученной вреждной платы или авансовых плитежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки в Новому врендодателю, у Арендодателя не высется.
- Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новьей арендодитель изходится на общей системе налогообложения и вилиется плательщиком НДС.
- В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату преидной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода.

прила собственности на Земельные участки, Арендадатель обязан веркуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

- Настоящее Cornameние вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространиет сное дойствии на отношения Сторон, возникание с даты государственной регистрации переходя права собственности на Земельные учистки к Новому арекцюдателю.
- Настоящее Соглашение состивлено в 3 (Трех) экземплярам, по одному для явикаой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую коридическую смоу.

### Адреса и банковские реквизиты Сторов

### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатации»

мостониковдение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 и ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Акуфриев Владимир Вичеславович

### Новый Аректидичесть:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Энерост Эссет Менедимент» Д.У. ЗПИФ педпижимоств «Сельскохозийственный»

местопахождения: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, отр. 1, ИВН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной индискции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным помером 5077746270463, пидатильство о государственной регистрации горидического дица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, в/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Висильевич (действующий на основации доверенности удустовиранной 10.01.2013 года нотвриусом города Москвы Евдохимовой М.И., карегиструровиный в ресстра за № 1Д-5)

### Аренлитор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКварты»

Зарегистрировано Межрайовной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 
«26» викара 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, «по 
подтверждено свидетельством с государственной регистрации юридического лици серкв 77 № 006346478, 
паданицыя Межрайовной виспекцией Федеральной идлоговой службы № 46 да.г. Москве «26» випара 2005 
года, несто нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, егр. 9, ИМН 7703540034, КПП 
770301001, р/с 40702810538050108696 в ОЛО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мараниоропинское ОСБ 
№7981 г. Москва, в/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитонико Сергей Александрович



### 2. APERIDRAM LITATA

- consequential apetation many companior 6826 (Ellerts meet accessor magnetic) pyGatell, HUIC use ofcurnances in ocnoments in 3 cm 346.1 HK PM 21. Pankep
- 22. Аректипа влаза успачивается Аракдатором для раза в год, до 15 часта первосо неотпр спедующего на отчетным полутопием

## 3. TPABA K OSSIALHOCTH APPRUATOPA

## 3.1. Apestarop assert aparet

- нелизания, Объект в соответствия с разращения ветизыпанием, настойнать договоры и законналистисти РФ;
- При этом Стороны попавлениям, что пастояния Ареклодиель варыжее свее сотлание ин сличу Арекланиров Объекта в субаренцу и испельного сотлясия Арендилится ве требуети; спавть Объект в еуберенду, без сигланя Арекзадатия.
- подучать толяу по договору субарекда, а также компенсацию убыткая в упункамей матиль сельского ийственного проклюдем, расиция по билитической рекультини;
  - осуществлять другие прива, предусмотреннае законнальныемом РФ.

### 3.2. Арендатор абызые.

- вправления Обмет в полнетотил с целевки намичения и разукления адистривання, спробачи, не какажином вред окружанией среде, в том часте жак ципродному объякту;
- операнеть межены, посредические и дутим специальные тили, устанизацияе ал. Обменте в сентмететням с законодательством РФ;
  - свыевременно прогомоти выплату арециной плати, устаниванный рицелам HENTORIDATIO (LOCORODA)
- при использениями Объяти иг нарушить прим других меняниционализай sprepousitions/planteseR.
  - наполнять измас требования, предусмотренные мноябодительством РФ
- без письменного согласти Арендодителя передажить свои правы и обящиности ин нестоящему дотовору третьему лицу, в том чисте отдажить аректика в выгот и выкости нк в качество исила в устаннай капиты комбетвенного товаритества или общества лабо паевого взяюсь в принзводственный косператив 3.3. Аревдалор не виране:

## 4. IBPABA 31 OSASABHOCTRI APERUROMATERIS

- 4.1. Appropriate tower spans
- осуществлять контроль использования Объекта
- поредать Армедатиру Объект по шту призма-передачи в ерок, указанный в п. 1.4. 4.2, Agentintaments obestur-Hartestuare gorineaps;
  - письменно увединалеть. Арекцитора об поменения илитенных и почионых респитител.

## A OTBETCTBEHROCTS CTOPOH

- В случае веменализации или комадизациего исполнянии Сторопами обизпредств по гашаму доставру она пасут ответственнысть в соответствии с завемедатислатион РФ.
  - 5.2. Отверутавнаеть Сторок за нарушения условий Договеря, въстанные дейстанов обстанзвателя экпрескольной сили, регулируется законодаженого РФ.

## 6. PACCMOTPERITE CTOPOB

возникающим из изстолијето Деговера или и свети е ним, и тим чисто кисоющимом ост испетивни, верупское, префидения или недебетилестилести, подтоят расметрению в Бде вегресулированные Сторованы сперы, разволятсяя или требования, 6.1

### AUTOBOP N: 5

aphropial interconnecting years as

Mocroneus of meth. r. fartitities

offile suppra 2012 rotan

MOZOWA KITT SULGIOU, pr. 40702850929240100691 e. CEGERAR Potent OAO, z. Mozowa, cir. 5010181040900000025. 689; 044515225, mnerronae n. contembrana. «Арексицисти», в этие Директора Дилируна Берная Александровича, зийстирования пл Мекомеран абласов и Едамой государствемный јессовр гернов управи дву окусня с R JOSEPH PROPERTY Закрытое акциевсране общество Агрофарма «Первес Мав» (заружичично ирединеском энис, върижилируревания до 7 мп.си 2007 годи на основных эпсудируменници окрадующенняй респолужения крайтенного так серия 16.16 004602000, выбанные «20. декабря 2002 года Инглепъний АВИ: Рассъа яз з. Базацыяе Мисловуров обласян, мето Sentanciamente patitus, v.20+ Avecides 2002 ands Benkesaas MAT. Paccas vo z. Sanamo SERVICE AND A MARK. PRODUCTOR STREET, STATE STATE STREET, STATE STATE STREET, STATE ST 1025000514967 swo notworpsohno России, Московрия объерть, з. Базываты, OGMERNING owidening Macconcrati эспования Устава, с вдиой стороны, в модации изменения поледния Miller - памочомом и Anth

07/078/94/9000000225, 57R° 044525225, investivance a particellaries «Aprillarops, a linte Общество е ограничения етветельниветыя «ПятыйКпартал» (здухженрировали Westpulionnia anemigana Ordigationia natronoga capadia, Ni 46 an s. Morea «26s annaya 2005 либе за освоением лекцебарстиненням регистрационным невырам 1057746093943, чиго № 2065346478, выбенивы Искерайонной писпепан'я Федеральной пасоонной стоябы. № 46 ин 123022, a. Merson. Sonuceprolexor ываес, с. 28, смр. 9, ИНН ТРИЗАФОЗА, ИПП ТЛОЛОПО, ре-40702810538050108606 в ОДО СКЕРБЕНК РОССИИ, г. Мохми, Марманароминеров ОСБ 107991 г. Мохми, сс сисраньного дирестори Горганова Алекоев Гоппильенняя, действующего на основании Устова, с другой стороны, именуемые в датывейшем «Стороны», заключили договор о тодинедростите стана степення пределення и декудательную в укласирации ходиначиского заван прояв 77 с. Могове «28» жиция 2005 онда, аксию напожедения. manufacturence.

## 1. HPEJMIT JOPOBOPA

1.1. Аренлилиць передост за плату во кременное пользования, в Аренлино принимые соступений земенений участик:

иметина учития ябия! прецида 11348 квм. каптория ичиль - зили сельскоголистичност привисаетия, идистровый неверс 50:15:000000 99, адме объяти Балишнинский райла, принцисканций Арексизители на прим Сикденняеством о поедляретичной регистрации произ, индивитом Управлением Федеральной априба государственной регистрации, мадостра и карпитрафии по Молговской облюсти и 14-а июл 2011 года серия 50-МВ № 1749-М, давле денетученый «Объект». собеданности на псисвания Выпески из прогожени часедания наблюдичените плати восратите визновершено общества Агрофирма «Порвое Мике от 22.06.2011, о чем в Ецивом текулиральными ресстра прав на веданнямост вмущество в сленов в или «14» имяя 2011 пода сления вались регистрации. № 30-50/98/0122011-432, что подгасроднета DESIGNATION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1 peoperation material spirits. CENTRAL PROPERTY OF STREET Мискемски общеги,

установленным действующим законодительством РФ порядяе серайлугов или инца накодатка под престом, в завоте, ви яконется предметом споре, зарегистрированных Срои препли Объекти пе настоящему досовору составляет 10 (Денять) лет.
 Настоящим Аркітасалання подговращиту, что Объект викому не продви. обременняй правини третыск лиц не имеется.

1.4. Объект передытся Армансантовы Аренсанду по всту приста-персычн реклиппи в срск с даты видинстиня ийстоивать Догивера.

1.5. Объект предпетаковорся в арому для сельскомплайственните преизведения.

Акт приема-передачи по достверу прейды земечаного учистка № 5 от 01.03.2012г.

Московским область, г. Балишили

401 = sugra 2012 roux

окрадистоенной резыстрации кулийтельного лици серии 30 де 094682600, выпатична в 20s. Денедов 2002 сейх Именерана АВИС Россия по в. Белимине Месенеской область, засто Московския вбласте, с. банания, мицеорайом Г. Мак. ИПИ 102001. pt. 457028100583401006693 в СБЕРБАИК Распа ОАО, г. actic reposition in ii ganararellinesa Абосковскої области в Единый госубарсявенний ревстр врадичасности дод твотані закувния о крадического лице, зересиструговлянся до 7 интя 2002 жНа за остояных государствиных Закрытое выпишерное общество Агрофирм «Первое Ман» (хрустилупросий Рассии ло г. Базанио CHECKING SECTION IN Microsa, e.ic. 2010/8/1040000000223, 640X 0442252253, mempeasoc -Арецияства, в ине Диренци Диоруна Боркса Алентацровича, 1025000374967, vers mobrospordense e20s desartps 2002 ands Bistrempines MHC областинов основании Услава, е одвой стороны, и SOUTDOMSSE, KITET SOULDEDL. мосмером Балавыкопусновы дубиче. изонновішвопили 9667 Stabil

concention Scribble, e exposite corporate, a

Obstacrate of carporate corporate, a

Management of the state of carporate control of the state of the

 В соответствия е п. 4.2. Договоре, Арендолитель передал во времение пользование Арендатору, в Арендатор принят спесумодите заметьевай участов:

Берациконский рабов, принадлежений Армодарисло за прин собственности на основании Выписан из притожена заоеджина набласциятиваето совети сельскогозайстивного производства, възветровый взявр: 30:35/000000:99, корес обмети: UND Sepondaction Бедератыный службы государственкой регистриции, кадастра и хиргосрафии по Московской веритого аппесиерного общества Агрофирка «Первас Маз» от 22.06.2011, в чим в Еппеви теудиретисниям роктур прия на недавлениее партиство и едение е или «14» поли 2011 общий плицидаю (11498 вым, катогория плисть ofractor el 4+ mors 2011 rous oqua 50-AB № 134948, name awenyewadi «Ofracero». MPSHIRD NA 910 perserpsium No. 50-50-98/012/2011-432, Hpund, proprintings personnius rocyamperagnosis WHITE SCHILLE, SCHOOLSELER STREETERS Московския область, MODELLACIBOUR 100

области стея шели 2011 года одни 20-ми 20 1 муже, даное виспускими мережета.

2. В сминастиями с насожить Актом ирпекатием Аректа Аректа передат на права и предатирания устанительного вито, светом предативности предативности передати области предативности предативнос

## 7. PACTOPWEERIE JOYOBOPA

 Десевор везант быть рестертнут досровно по сигланизано. Спаран или в паркдае, редусменующих дебстаующих экономатисистим РФ.

### A DPO'DIE YCJIOBNY

 Во всем отлатьном, ве предусмотренном вастакшим доклюром, стороны будут водителентых законодательствем РФ.

К.2. Наглодия дотеор считается хисточенных в момента его государственной ренесрации в органи, осудественновым токударственную разводиции прив на недвиженое неудвестве и сделяе с или на терратории Мекаложаной области.

8.3. Руководствужев п. 2 ет 425 Гранданского издекса РФ Стороны договорились, что установы изветсиции дастаноры применентая к их отдолинить, возвишала с неоострандации Сторонами настоящего договоры и органа, осуществляющего токударственную регистрацию прав инпланизование изделения и средне и организации потрання подположение подположение

8.4. Пастоящий аптовор состиентя в 3 (Трек) везентарую, посощих санивоорую вершениерую сапр. из сановор эксплениру для каждой по Сторей, и одни – для органа, скупальнымищего государственную регистрицию прав на недаглялное поудаведне и съделос, нако на тегритории Москолской области.

# AUPSCAL EARHOOBCIQUE PEXBASAITIA IN TROUBUINCA CTOPOLI





 4. Настоящим властая по Сторов подтверждент, что до передражения у Объекту преисила у Сторов не воестея.
 5. Акт съставлен в З Стрем) истанизара, навендия подположно прациянскора ситу, по силону замендация, ща въссоя из Стеров, и члян — для органа, осуществаеннотесудофильницию регизурацию зрав на педаносное водишество и състоя, в передетесудофильницию регизурацию зрав на педаносное водишество и състоя, в переде-

# АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДЛИСИ СТОРОН:





опо жи стирент всег безектить Договору вренды земельного участка № 5 от 91.83.2012г.

т. Москва

«30 » августа 2013 г.

Общество с оправиченией ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсест Менеджмент» (поделно на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, посыми инвестиционными фондами и негопударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставления Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым навеным инвестиционным фондом педавжиности «Сельскогозийственный» под управляющее Общества с ограниченией ответствивностью «Управляющая компания «Эверест Эсест Менеджмент» (Проима доверительного управляющих Закрытыми повыми инвестиционным финанси педавжиности «Сельскогозийственный», парегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за /6 2271), имперенов задальной предоставляющее «Новый препладатель», в лице Горина Деннев Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года потприусом города Москвы Евдокиновой М.И., парегистрированной в росстре за № 1Д-5, с одной сторовы.

Общиство с ограниченной ответственностью «Благоустройство и месилуатация», в лице Генерального директора Ануфриена Владовира Вичеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодитель», се второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыяКквартал», именуемое в дальнейцем «Армидатор», в дице Генерального директора Харигоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Сторовы, заключили настоящее Соглацаемие о замене сторовы (далое – «Соглацаемие») в Договору арекцы земельного участка № 5 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о инжеспедующем:

- В святи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 111498 кв.
  м., кадостровый номер: 50:15:0000000.99, категория: земли выселениях пунктов, разрешению
  использование: для сельскомизийственного производства, расположенный по апресу: Московская область,
  базациковиский райов, далее именуемый − «Земельный участок», от Аренаолителя к Новому
  аренаолателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права
  собственности на Земельный участок, «24» июля 2013 годя, все права Арендодателя по Договору
  вереходят к Новому арендодателю.
- Полинеанням настоящего Соглашения Стороны подтверждают фикт передачи документов, улостовержения права гребования Арендадателя в Арендатору. Оформление отдельного акта приемапередачи документов на требуется.
- С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачинать арендную илиту и все вные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендедатилю, по его режимитим, указанным в настоящем Соглашения.
- Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной дляты или авинеовых платижей за период, пачиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в Новому препдодателю, у Арендодателя не высется.
- Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый вреждодительнаходится на общей системе налогооблюжения и является плательщиком НДС.
- В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за первод с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

- Настоящие Соглашение вступает в склу с даты его подписания Сторонами и распространает свое лействие на отношения Сторон, вознавание с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земедывый участок и Новому врещодателю.
- Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному для киждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую коридическую силу.

### Апреса и банконские реквизиты Стороп

### Арекладитель:

Общество с ограниченной ответетвенностью «Благоустройство и эксплуатации» местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспикции Федеральной палоговой службы № 16 во Московской области за основным государственным регистрационным исмером 1105050008106, свидительство о государственной регистрации коридического лица серяя 50 № 012040255, р/с 40702810902000824389 в ЗАО АКБ-ИИТЕРПРОМБАНК» г. Москов, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Ануфриев Владимир Вичеславовия

### Новый Арекладитель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эмерост Эссет Менедамент» Д.У. ЗПИФ недамжимости «Сельскодозийственный»

местениковарини: 127051, г. Москва, Крапивонский пер., д. 3, стр. 1, ИИН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайовной виспекции Федеральной испотовой службы № 46 со г. Москве за основным государственным регистрационалы момером 5077746279465, свидетельство о государственной регистрации юридического лиш сория 77 № 009054668, р/с 40701810092000546428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Весильевич (действующий на основании допремности это спорежной 10.01.2013 года нотвриумом города Москвы Евликовою М.И., зарагастрированию в росстием № (Д-5)

### Адендатер:

En X

Общество с ограниченией ответственностью «ПитыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» инваря 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1857746003943, что подтверждено свядательством о государственной регистрации коридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» инваря 2005 года, место махождения: 123022, г. Москва, Заенигородское имесе, д. 28, стр. 9, ИНИ 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марынкорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генерольный директор Харитоновко Соргей Алексипролов

z



### МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, клужтра и картографии по Московской области

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московския область:

Датя выдачи:

28.09,2015

Декументы-основания: «Договор купли-продажи земельного участка от 09.09,2015 №1/09-15 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных цаев - Закрытый наевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссят Менеджмент" данные о которых устанавлинаются на основании данных лицевых счетов кладельнев инвестиционных паса в реестре владельцев инвестиционных паса и счетов депо владельцев инвестиционных паса в реестре владельцев инвестиционных паса и счетов депо владельцев инвестиционных паса.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) вомер: 50:15:0000000:98

Объект права: Земельный участок, категория вемель: вемли населенных пунктов, разрешению использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площась 10 403 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Существующие ограничения (обременении) врава: доверительное управление

О чем в Едином государственном ресстре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2.

(полиневана ) 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

Сокур М. Н.



| K   | EAMACTPORTÉ HACHOPT SEMEJE                 | PT 3E        | HOFO SHACTICA  | CONTROL STANDARD CONTROL SECTION OF YOUNG  |   |   | KILI               |
|-----|--|--------------|--|--|---|---|--------------------|
| -   | Каластронній немер. 50.15.000000.98        | SD-154       | 8670000000   |  | 2 / Jacr 26.1                             | 1 3 Borroment 2   |                    |
| -   | Номер калистрового инартала:               | опрта        | ns; 50:15:0000000  |  |   |   |                    |
|     | Общие спедения                             |              |  |  |   |   | Contract Division  |
| 99  | Operatiguise noseps: 50:15:006             | 50:15:       | 000000034  | е Дала виссени   | вномови посуще                            | Дата виссения помера и государственный кадастр исциижимости: 31.05.2011     | 31.05.2011         |
| -   |  |              | The court of the c |  |   |   |                    |
| -   | Мостоноповоляя: Московажая                 | CHOORES      | да область, Балациямиский район  |  |   |   |                    |
| *   | Катагорыя земель: Земли илселеннях пузытов | UTIL HIM     | DEMENDIA'S IDVINCTOR   |  |   |   |                    |
| 10  | Разрешенное использование: Д               | ORDIGING     | <ul> <li>Для сельскомоняйственного провиводства</li> </ul>   | crass  |   |   |                    |
| =   | т  | KS. M        | The second secon |  |   |   |                    |
| =   | Кальстровая стоямость (руб.):              | at (pyő      | J: 224080.62   |  |   |   |                    |
| ĺ.  | Сведения о приязх:                         |              |  | The second second  |   | 100000000000000000000000000000000000000                                     |                    |
|     | Правообладитель                            | 4            | Been reposes   | Особые отметии   |   | (Josephent  |                    |
| 2   | #/8  | HIOC         | Собетвенность  | 1  |   | 1   |                    |
| =   |  | COSTAR O     | Особые отметии: Сведении в жовах прихиганется на листе № 2   |  |   |   |                    |
| IS  | Сведении о природими объектах:             | хобые        | SCIAX:   |  | CITATION CONTRACTOR                       |   |                    |
| 1 3 | 10000                                      | 162          | Eksarpa oбразованых участков 50-15/00/00/05/55, 50-15/00/00/05/94, 50-15/00/00/05-94, 50-15/00/00/05/95/95, 50-15/00/00/05/95, 50-15/00/00/05/95, 50-15/00/00/05/95, 50-15/00/00/05/95, 50-15/00/00/05/95/95/95/95/95/95/95/95/95/95/95/95/95  | 5.000,000.95, 50.15.00,000.90, (b.15.00,000.97, 50.15.00,000.00, (c.15.00,000.00), 50.15.00,000.00, (c.15.00,000.00) | 0:15:0000000:94, 5<br>18, 50:15:0000000:8 | 0:15:00:00:00:99, 50:15:00:00:00:92<br>8, 50:15:00:00:00:91, 50:15:00:00:00 | 9-93               |
| 2   |  | 16.3         | Понера участков, подпежницих спятию с кадастройого учета.  | ю с кадастройого учети.  |   |   |                    |
|     | немельные участии                          | 16.4         | Характер сведений государстинного кадастра издинацийости<br>(стотуе запаки в заметьном участке). ——  | запастра педвиженности   |   |   |                    |
|     | Но вециани                                 | MATTER       | ка Батанининеского сутявля   |  | +   |   | A.H. Bac           |
|     |  | Onese Common | (намисионну дилинетк)  | M.ff. (marries)  |   |   | (инприли, фонелея) |
|     |  |              |  |  |   |   |                    |

A. H. Sac

И.о. инчальния Балинконского отдели

| 1 Kanacrponsali novep: 50:15:000000  | Oliveri<br>V  |  | 1-   | Ξ   |   |  |
|--------------------------------------|---|--|--|---|---|--|
| Kanac                                | Operate<br>Fig. 36  |  | -  |   | 3   | च  |
| Кадастроный иомер: 30-15-01000001-98 | Сведении в территориальных зонах в эспах с особыми усливними использования территорий. Же н/п |  | Замежнямі участов частинно входит в Зому: "Окраиная поиз участка вклаушной давит макеровередачия 220 кВ «Трубния-ТЭЦ 23» вклау водставшией 500 д.В. "Трубна». № 514 и переходили пужетом № 208", \$10.00.2.489, сведений о догород в тосударственный кладот редисскости на основния также установления участки. Постиююющие "О порода установления заметний, участки, реализования заметний, участки, реализования заметний, участки, постиююющие подовших в траница также зом' от 24.02.2009 № 166. В тосударственным кадажности отсутствуют сведения о частк заметний, частки, в зому. "Окраина участка всидуации и интергородски и тосударственный кладоту подопившие 550 кВ "Трубние" № 514 и верходинам пушетем № 2014. "Окраина пушет заметные провиная и треницах также участки и осполония предплем также участки и осполония и треницах также участки, регологизать и треницах также участков, регологизать и треницах также участков, регологизать и треницах также участков, регологизать и треницах также  | Зоявляеми учесток чистично вздания эзова участка воздушной динии заектропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭД 23" между возгланией 500 кВ "Трубино-ТЭД 23" между возгланией 500 кВ "Трубино-ТЭД 23" между возгланией 500 кВ "Трубино-ТЭД 23" между возглания по воздушный кадами и предоставия участка на основняем также уме от 24.02.2009 № 166 В гоздушной кадаму в сърбина участка воздушной жанами кадаму в сърбина по предоставия участка доменната воздушной жанами завести от 24.02.2009 № 166 В гоздушной кадаму в сърбина подушната воздушной жанами завести от 220 кВ "Трубино" № 514 и виракими пунктем № 20к", 50.00.2.97, съодения о жатирей возсетый ведами кадаму недопламностя из основания Постановление "О порядке участка доменната и принциал также принциал также по по становния и основания Постановление "О порядке топ" от 24.02.2009 № 160.   | Земельный участок частично вкодот в Золу: "Оправива тока воллушной двалая электропередичи 220 кВ "Трубнио-Теренка"", 50.00.2.388, сведения о которой внясены в тосударственный каластр испевежности из сеневании Постановление "О шеродое установления окращиях двя объектов электросиченного заветие постановления и особых условей велодывания участими, респласовенных в траняциих талах том" от 24.02.2009 № 160. В тосударственным эльтере издатительным участими в тосударственным эльтере издатительным участими о тосударственным участими о тосударственным участими и делем в траня и остоящими простановления и тосударствения о которой внесены и государственный кадастр недвизаваности на основании Постановления и пренизах таких двя и селем от 24.02.2009 № 160. | Земеньаний участок попостыю коздат в Заму. "Особо скранеская природная территории фекрального значения» - национальный пара: "Лосинкий острои"; \$0.15.2.1, сведения о которой инсрения в теоударственный кадастр веданизменти пасамо от 17.07.2008 № ВК/3125. В тосударственном кадастр веданизмент предоставлять в тосударственном кадастр. "Особо скранизмент территория фекрального институтельного теоризменти при предоставлять поставительный веть "Досинка остология поставительный кадастр неплакамисти на основием Письмо от |
| 2 3                                  | 8   |  | nepearun 2<br>rocyanper<br>erofeas yea<br>kenkoczni o<br>-T3Q 23a<br>crp neumin<br>mr waezini  | передания 2<br>госудирстя<br>сибых уси<br>кимпеты о<br>ТЭЦ 23° з<br>тр недины<br>пия земеди   | C 220 kB "T<br>TAMORINGS<br>AND SON" OF<br>F SONA BOSE<br>HADDAND CTA   | Discussion of Chocks on Chocks   |
| Alexty No. 2                         |   | - Control of the Cont | 20 kB «Tpglin<br>pennañ azanez<br>anañ acneaxao<br>reyvetrgur en<br>aekay nodetna<br>ankeern na oet<br>aux yvaernon,   | 20 кВ "Трубин<br>енинай калакту<br>гортствуют съв<br>гожду подстави<br>высстя на есим<br>ных участнов,  | pyfeuro-Fopen<br>s oxpaninax 20<br>r 24.02.2009 Ni<br>yumofi zanasa<br>na ocnosanim<br>nsox yvaction,   | ачения - наци<br>17.07.2008 №<br>антемая прир  |
| 3                                    |   |  | n-T3L(2) p reasess sums ass same o a same o o same o so same o o s | to TSU, 2<br>summe to<br>cumme to<br>cu | nother; 50.0 to othercome 160. B reachercome Theorems precedules  | BK/3129<br>Appen Tep   |
| Been ancros: 3                       |   |  | 250 между водствешней 500 кенкости на осполния<br>метиных участков,<br>частко земенного участка,<br>0 кВ "Трубино" № 514 и<br>Постановления "О порядко<br>менных и гренняюх таких  | 33° между педстанцией 500<br>вмости на освоинии<br>частих хамениято участка<br>тастих хамениято участка<br>тасти свение" № 514 и<br>востановление "О поредие<br>кесениех в границах такжи   | 00.2.388, сведения о котору<br>ов электросителого<br>госулярственном ядиястре<br>корития 20 корящее<br>котиния "О пофящее   | я парк "Лосиний острои"; 5. В государственном притория федерального ости да селенноги Писко  |

страница 272





### ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, Балашихинский район

\*23 × aryeu(2019 r.

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 инвестиционными 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 и далыейшем «Аревлодатель», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотвриуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2018-4-1642, с одной стороцы, 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 Микаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые иместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество;
- земельный участов, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного непользования: 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 владельщам инвестиционных газев Закрытого пасвого 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 продви, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или вных 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, в настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.
- Объект предоставляется Арендатору для сельскохозийственного производства, в том числе для выращивания сельскохозийственных культур, однолетиих и многолетиих 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 «Сельскохозийственный» под управлением Общества с ограниченный 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 - каластровая 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.

 Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- вспользовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством
   РФ;
  - осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- вспользовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- 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 лисьменного 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 Арекдитора 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.

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

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (въискании) 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 законодительством.

### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

 Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодительством 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, имсющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендоторы и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

### 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (дицензия на осуществление деятельности управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная ЗПИФ финансовым рынким) д.у. службой Федеральной 110 «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271). местонахождение: 119270, г. Москва, Лужиецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комп.№ 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 Бинке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евфеции Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальщевфі А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрованной в реестре за № 77/780-H/77-2018-4-1642

Арендатор: ООО «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межраловной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за ожновным государственным регистрационным вомером 1057746093943, что подтвере обноловна бельством о государственным регистрации юридического лица серия 77 № 086546478, политики 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, рвечетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр.счет: 301018104000000000225), в лице Генерального двректора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава

angunu Surane B



### 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 -120122-01 от 12 января 2022 года

### Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 180 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 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:151032; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98 сданы в аренду на условиях, указанных в предоставленных договорах аренды. Договоры аренды земельных участков с вышеуказанными кадастровыми номерами действуют в настоящее время.

Соглашения о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключались в соответствии с п. 3.7.8.3 Инструкции о порядке контроля специализированного депозитария за процессом передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления 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



### ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

20 210005-035-000195 or 02.11.2021 r.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключиванего с заказчиком договор на процедение оценки (далее — Догивор обили Договор страхования) заключен на основании устакто завиления Страхования и на основания «Причис спрахования опосменности оценциями», умясржовниког Прахозом ИАО «СМЕРТОГАРАНТ» № 64 от 11 марям 20/9 г. (далее — Правили стрекования). Правила стрекования закже размещены на сайте Стрекования в ниформационно-телекомуникальныей сети Интернет по адресу: <u>www.energogarant.ru</u>.

Сотлисие Стрекователя заключить настоящий Договор страхования на предложениях Страхованиюм условиях подтверждается привитием от Страхованием настоящим Договора страхования и оплагой страховой премии в размера, предусмотраниюм настоящим

| I. Страховшие             | IIAO «CAK «ЭНЕРГОГАРАНТ»  |
|---------------------------|---|
|                           | 115035, г. Мосана, Садовинческая наб., 23,  |
|                           | ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001   |
|                           | р/с 40701810238360104005 в ПДО Сбербинк г. Москво<br>к/с 30101810400000000225   |
|                           | EHR 044525225   |
| 2. Страхователь           | 000 «Центр оценки инвестиций»   |
|                           | Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом   |
|                           | щение 019   |
|                           | ИНН 5054011713  |
|                           | p/c 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва   |
|                           | κ/c 30101810345250000266  |
|                           | БИК 044583266, ОКПО 73058527  |
|                           | Генеральный директор Р.С.Луценко  |
| 3. Объект страхования:    | 3.1.Объектом страхования по договору обязаненаюто страхования ответственности коридическог  |
|                           | лиць, заслючиниего с заклочном досовор на проведение оценки, якляются имущественные витер   |
|                           | <ul> <li>съд связанные с раском ответственности за нарушение договоро на проведение оценки и за прачина<br/>ине вреда имуществу третьюх лиц в результите нарушении Закона, федерациям стидарнов оцена;</li> </ul> |
|                           | иных ворышиных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, ста  |
|                           | даргов и правил оценочной деятельности.   |
| 4. Страховой случай:      | 4.1. Страховым случаем по договору обежпельного страхования ответственности порадического д   |
|                           | ща, заключившего є заказчиком договор на проведение оценни (с учетом ограничений, перечисле   |
|                           | вых в главе 4 Принит) установленный вступавшим в законную силу решаннем арбитровного су.  |
|                           | или признавный страховициком факт прочинении коридическом лицом, заключиниям с заклучих<br>договор на проведение оценки, вреда заклучику в результите нарушения досовора на проведен                              |
|                           | оценки или поотвество третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных спитациов оце  |
|                           | ки, иных израглияных правовых петов Российской Федерации в области опеночной деятельност  |
|                           | стациартов и принит оцинечной деятельности.   |
|                           | 4.2. При поступлении страсового случая Стрековщих возмещает:  |
|                           | 4.2.1 убытки, причиналные закочносу, выпочинену договор на проведение опенка, в том числе наружение договора на проведение опенка;  |
|                           | 4.2.2. имущественный вред, причиненный трельну лиции вследствие использования итоговой него   |
|                           | <ul> <li>чины развочной или ниой стоимости объекти оценки, указанной в стчете, подписанном оценцию<br/>или оцентризов;</li> </ul>   |
|                           | 42.3. вред изуществу третмех лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных ста  |
|                           | дартов оценки, виду порматинных приношех актов Российской Федерации в области оценечной де<br>тельности, стидартов и принаг оценочной доятельности.   |
|                           | 4.3. Событые, имеющие признаки страхового, признается страховым случаем при выполнения сл   |
|                           | ayonus yeaondi:   |
|                           | <ul> <li>событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключиниему досовор на пр</li> </ul>   |
|                           | ведение оценки, илили третьюм лицым проясмило и отношении договоров по оценке, де   |
|                           | ствие которых началось после вступления в силу наслошиего Договора и отчеты по вот  |
|                           | рым вызывы до окончании действии настоящего Диговори;   |
|                           | <ul> <li>требования о возмещаван причинального упасрба предъявлены в Страхователно и Страхо<br/>павку в теменне действик договора страхования н'язы срока всковой давности, установле</li> </ul>                  |
|                           | ного этимосительством Российской Федерации.   |
| 5. Страховая сумма. Стра- | 5.1. Страховая сумма ин настоящиму Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьеот мислянию  |
| ховая премии.             | рублей 00 кон.  |
|                           | <ol> <li>Страховыя премін в размере 82 250,00 (посемь, восит две тысичи двести пять досят) рублей 0</li> </ol>  |
|                           | <ul> <li>кова, унавичнается Страхователем саявопременно путем перечисления деясивных средств на расчет-<br/>ный счет Страховицика в срок до 01 ливоря. 2022 г.</li> </ul>   |
|                           | <ol> <li>15.3. При неуплите (неполной уплате) отраховой премиг в устанивленный п. 5.2 срок настоящий Д.</li> </ol>  |
|                           | товор считается исполнятичем.   |
|                           | 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценья, действие которых нач  |

|   | лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по воторым падавы до окончалява дей-<br>стина настоящего Договора.  |
|---|---|
| 6. Срок дейстин договора                    | 6.1. Срок действии инстолидето Договира с 01 минаря 2022 г. по 31 декабря 2022 г.<br>6.2. Договор вступиет в силу в 00 часов 00 мина т двя, указанного в настоящем Договоре как дата<br>настоящего Договора. 6.3. Сърговирия не несет ответетвенности за случан, произопедине до вступления в силу<br>настоящего Договора и плете срока оксичания его действия.   |
| 7. Определение размера<br>страховой выплаты | 7.1. Страховое возмещение возмещении в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и инстоиции Договором страхования, и предслох страховой сумова и установления включаются. 7.2. В сумоу страхового возмещения включаются. 7.2. В сумоу страхового возмещения включаются. 7.2.1. реальный ущерб, прочиненный Выгодоприобренительн, т.е. расходы, которое лицо, чье право ворушено, произведение изущества для восстиновлении парушенного права, связонного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказаниях оценочных услуг (в случае их некачестиваного оказания) для компенсации причиненного вреда, дибо стоимость оказанной услуги (при расторяении договора на прокодение озадки). 7.2.3. расходы в целох предотвращения или уменьшения размера, ответственность за который возмателен на Страхователя – в порядке, предусмотренного вконодительством РФ. |
| R. Заключительные поло-<br>жини             | 8.1. Настоящий логовор составлен в двух эклемизарах, именощих развую воридическую силу, по одному для каждей из сворои Договора.     8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страховании, превиущественную силу имяют условии настоящего Договора.     8.3. Условия страхования, не урегуларованиям настоящим Договором, регулируются испоженнями Правил страхования и действующим законодительством.     8.4. Страхования и действующим законодительством.     8.5. Договор оформент О.И.Банновой.  |
| Прилежения:                                 | Правила страхования ответстванности оцинирають:, утвержанных Приназом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.  |

Страхонинк:
ПАО эсак в ИЕРГОГАРАНТДиректор Депортамента
страхонини ответственности и сельскохолийственных рисков

М.Н. На основания Догеровности № 02-15-510-20-е от 26.17, 2020 г.





|      | квалификационный аттестат                                  |
|------|--|
| В    | области оценочной деятельности                             |
| Ne_  | 022229-1 « 18 » июня 20 21 г.                              |
|      | Настовщий квалификационный аттестат в области оценочной    |
| Д    | еятельности по направлению оценочной деятельности          |
|      | «Оценка недвижимости»                                      |
| выд  | ан Булавке Валерию Михайловичу                             |
|      |  |
|      |  |
|      |  |
|      | ва основании решения федерального бюджетного учреждения    |
|      | «Федеральный ресурсный центр»                              |
|      | от « 18 . июня 20 21 г. No 204                             |
|      | 07 - 10 - 10 17, No 207                                    |
| Диг  | ректор — Лимисе_А.С. Бункин                                |
| 1754 |  |
|      |  |
|      | Квалификационный аттестат выдается на трв года и действует |
| до « | . 18 . поня 20 24 г.                                       |
|      |  |



### 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 оценвалка (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 оценцика (Страхователя) по обязательствам, визникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вил деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): пценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации»,

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования); установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхованиям факт;

- причинения ущерба (инущественного вреда) действиями (бездействием) оценодника (Страхователя) в результате ипрушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правид оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков, членом которой валался оценции на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действинми (бездействием) оценцика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

| Страховая су                                | Стрихован премия 5 000 руб, 00 кол. (Пять тысяч рублей 00 колеск).   |                     |
|---|--|---------------------|
| 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять мил         |  |                     |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ<br>/и % от страховой сумин) | 0,05%  |                     |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ<br>СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безиаличного перечисления денежных средств<br>на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г. |                     |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА<br>СТРАХОВАНИЯ:      | с +240 ман 2021 г.   | во «23» мая 2022 г. |

Особые условии 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 случави (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавлящается 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, страхования не вызнотся случан причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

### СТРАХОВШИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место наубжления:

M. 11)

Россияная, Федерация, 121552,

г. Морина ун. Острония, п.4.

От имени Страковиния:

А.Н. Мочалова /

Мосто училите Страковиго налиси: г. Москва

Дата пыдачи «13» ман 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 285 (Двести восемьдесят пять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Центр оценки

Луценко Р.С.