

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-213

от 11 июля 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:	11 июля 2022 г.
Дата составления отчета:	11 июля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	25
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	44
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	44
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	45
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	48
4.1. Общие положения	48
4.2. Анализ рынка недвижимости	48
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	48
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	56
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	59
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	63
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	82
5.1. Общие положения	82
5.2. Общие понятия оценки	82
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	82
5.4. Выбор подходов и методов оценки	90
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	92
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	92
6.1.1 Общие положения	92
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	92
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	125
6.2.1 Общие положения	125
6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	126
6.3. Согласование результатов оценки	134
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	136
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	137
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.**

«11» июля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 213 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 11 июля 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:

524 700 000

(Пятьсот двадцать четыре миллиона семьсот тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	48 900 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	60 400 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 200 000
5	50:15:0040406:3	162 800	105 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 800 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	23 000 000
8	50:15:0000000:97	181 096,0	84 600 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	56 200 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 000 000

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



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

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 213 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/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.;
- копии Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.;
- копии Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.;
- копии Договора аренды земельного участка от 01.08.2015 г.
- копии Соглашения о замене сторон от 31.10.2017 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944231 от 24.07.2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944232 от 24.07.2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 944233 от 24.07.2013 года;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-393318 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-393325 от 16.04.2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-384980 от 15.04.2013 г.;
- копии Договора № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Договора № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-БА № 641360 от 28 сентября 2015 года;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка № МО-14/ЗВ-74448 от 23 января 2014 года;
- копии Договора аренды недвижимого имущества б/н от 23.04.2019 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости 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-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **11.07.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **11.07.2022 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 неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;

- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен 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.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Место нахождения Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Почтовый адрес Оценщика	+7 (495) 229-49-71
Номер контактного телефона	79265920249@yandex.ru
Адрес электронной почты	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Страхование ответственности юридического лица	г. Москва
Место нахождения СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Адрес СРО	Булавка Валерий Михайлович
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 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 № 213 к Договору №УКЭ-11/02 о
долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25»
октября 2011 г.

Дата составления отчета

11 июля 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-213

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.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:96	67 747,0	не применяется	не использовался	44 800 000	44 800 000
50:15:0000000:190	352 173,0	не применяется	48 900 000	не использовался	48 900 000
50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	не применяется	60 400 000	не использовался	60 400 000
50:15:0000000:88	186 689,0	не применяется	31 200 000	не использовался	31 200 000
50:15:0040406:3	162 800	не применяется	не использовался	105 800 000	105 800 000
50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	не применяется	49 800 000	не использовался	49 800 000
50:15:0000000:95	42 528,0	не применяется	не использовался	23 000 000	23 000 000
50:15:0000000:97	181 096,0	не применяется	не использовался	84 600 000	84 600 000
50:15:0000000:99	111 498	не применяется	не использовался	56 200 000	56 200 000
50:15:0000000:98	10 403	не применяется	20 000 000	не использовался	20 000 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Письмо о заключенных договорах аренды	от 11.07.2022 г.	копия
	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96		
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.07.2020 г.	копия
	Земельный участок с кадастровым 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 кадастровым номером 50:15:0000000:151032		
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№99/2019/286117488 г. от 26.09.2019 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 05.09.2017 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 2 от 07.02.2018 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельных участков от 01.08.2017 г.	от 27.06.2019 г.	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
6	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.	копия
3	Договор № 6 аренды земельного участка	от 01.03.2012 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.	от 30.08.2013 г.	копия
Земельный участок с кадастровым 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/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.	копия
3	Договор № 3 аренды земельного участка	от 01.08.2011 г.	копия
4	Акт приема-передачи	от 01.08.2011 г.	копия
5	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.	от 30.08.2013 г.	копия
Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:33			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 25.05.2017 г.	Копия
2	Договор аренды земельного участка	от 01.08.2015 г.	копия
3	Акт приема-передачи	от 01.08.2015 г.	копия
4	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка	от 11.10.2017 г.	копия
Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 28.07.2020 г.	копия
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД № 944233 от 24.07.2013 года	копия
4	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-393318 от 16.04.2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-393325 от 16.04.2013 г.	копия
6	Кадастровый паспорт земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-384980 от 15.04.2013 г.	копия
7	Договор аренды земельных участков	№ 4 от 01.03.2012 г.	копия
8	Акт приема-передачи	от 01.03.2012 г.	копия
9	Соглашение о замене стороны к Договору аренды 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 кадастровым номером 50:15:0000000:98			
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	50-БА № 641360 от 28.09.2015 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-14/ЗВ-74448 от 23 января 2014 года	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 23.04.2019 года	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен

по тексту настоящего Отчета.

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 кв. м, кадастровый номер: 50:15:0000000:96, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, 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 доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договоров аренды земельных участков		
Наименование показателя	Значение показателя	
Характеристики 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		
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от 05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему Соглашение о замене стороны от 27.06.2019 к договору аренды от 01.08.2015 г.	
Арендодатель	В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» должно быть заключено Соглашение о замене сторон, в соответствии с которым новым Арендодателем будет Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». По состоянию на дату оценки, такое соглашение не заключалось.	
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»	
Период действия Договора аренды	С 01.08.2015 г. по 31.12.2024 г.	
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства	
Ежемесячная арендная плата	863,07 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ	
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88		
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».	
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»	
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2042 г. (30 лет)	
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства	
Ежемесячная арендная плата	11 420 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.)	
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0040604:3		
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».	
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»	
Период действия Договора аренды	с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)	
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства	
Ежемесячная арендная плата	10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)	
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0071201:33		
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 01.08.2015 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «СЕРП И МОЛОТ».	
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права	

Наименование показателя	Значение показателя
	по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 200 руб., НДС не облагается
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 600 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97	
Реквизиты Договора	Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	11 100 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99	
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ
Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98	
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г. Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендодатель	Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Наименование 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: $(1,3 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где K – кадастровая стоимость Объекта

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

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

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

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

Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.

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

Описание ограничений, связанных с охранными зонами электросетевого хозяйства.

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

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

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

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

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

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

Описание ограничений, связанных с охранными зонами газораспределительных сетей.

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

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

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

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

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

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

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

- промысловая охота;
- промышленное рыболовство и прибрежное рыболовство;
- заготовка пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов);
- движение и стоянка механизированных транспортных средств, не связанных с функционированием национальных парков, прогон домашних животных вне дорог и водных путей общего пользования и вне специально предусмотренных для этого мест;
- организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий, организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест.
- предоставление садоводческих и дачных участков;
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира;
- нахождение с огнестрельным, пневматическим и метательным оружием, капканами и другими орудиями охоты, в том числе с охотничьим огнестрельным оружием в собранном виде на дорогах общего пользования, а также с продукцией добычания объектов животного мира и орудиями добычи (вылова) водных биоресурсов;
- выжигание растительности;
- создание объектов размещения отходов производства и потребления; мойка транспортных средств на берегах водных объектов;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов, 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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ). Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:96	Московская область, г.Балашиха
50:15:0000000:190	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).

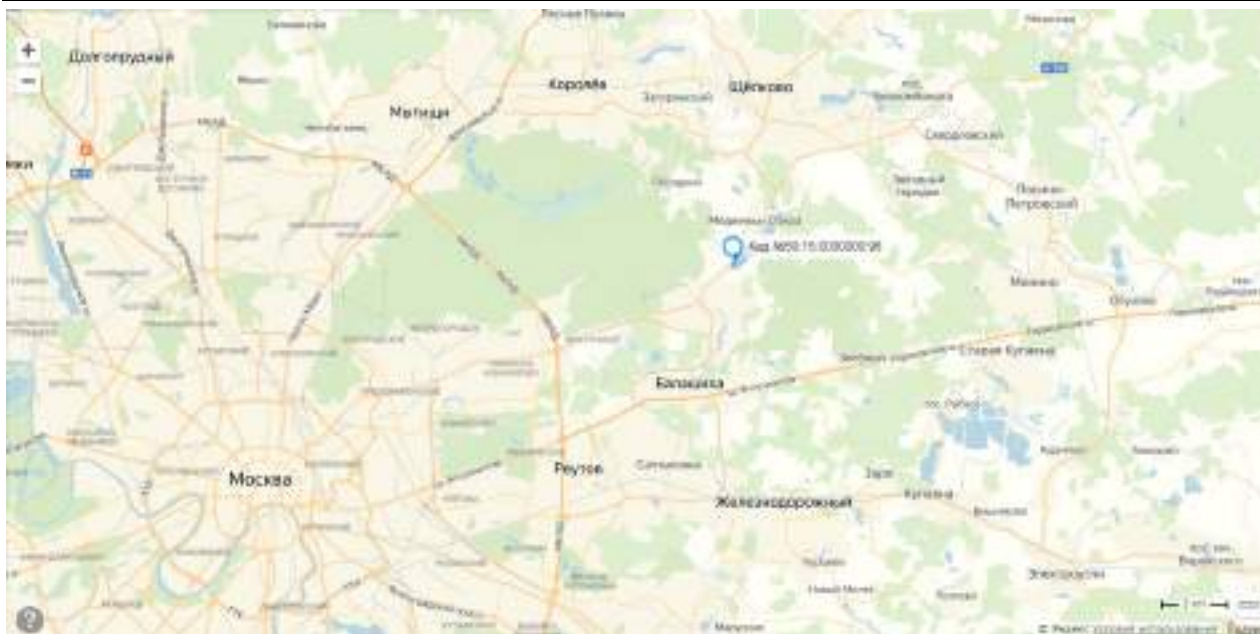


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96.

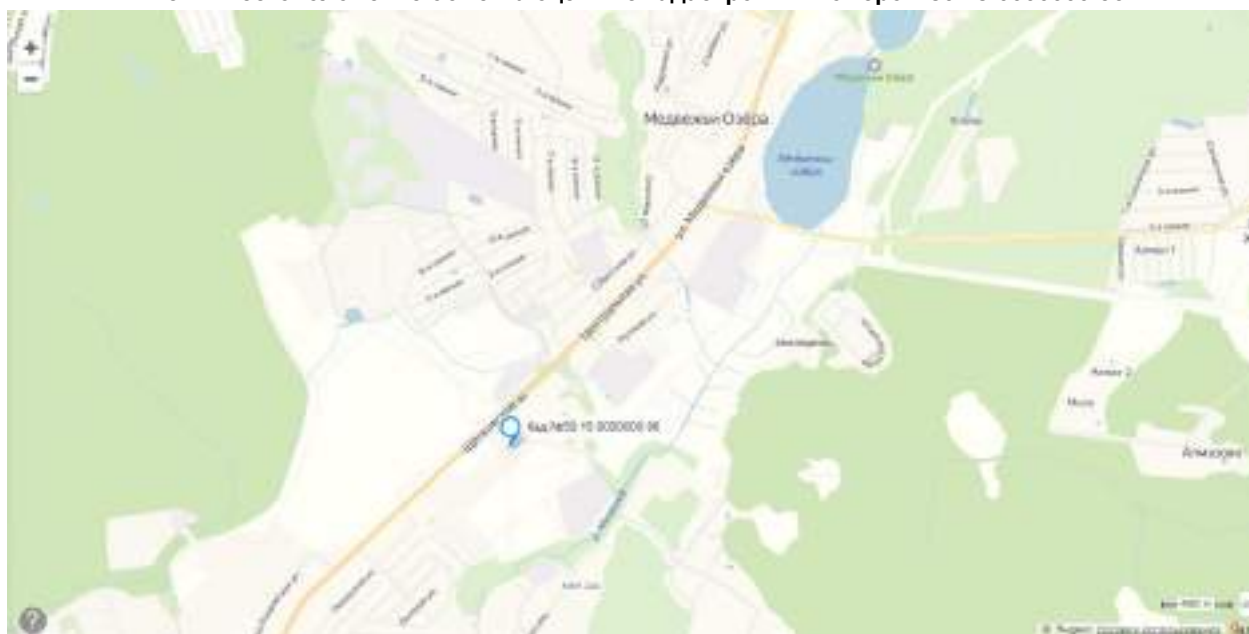


Рис. 2. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96.

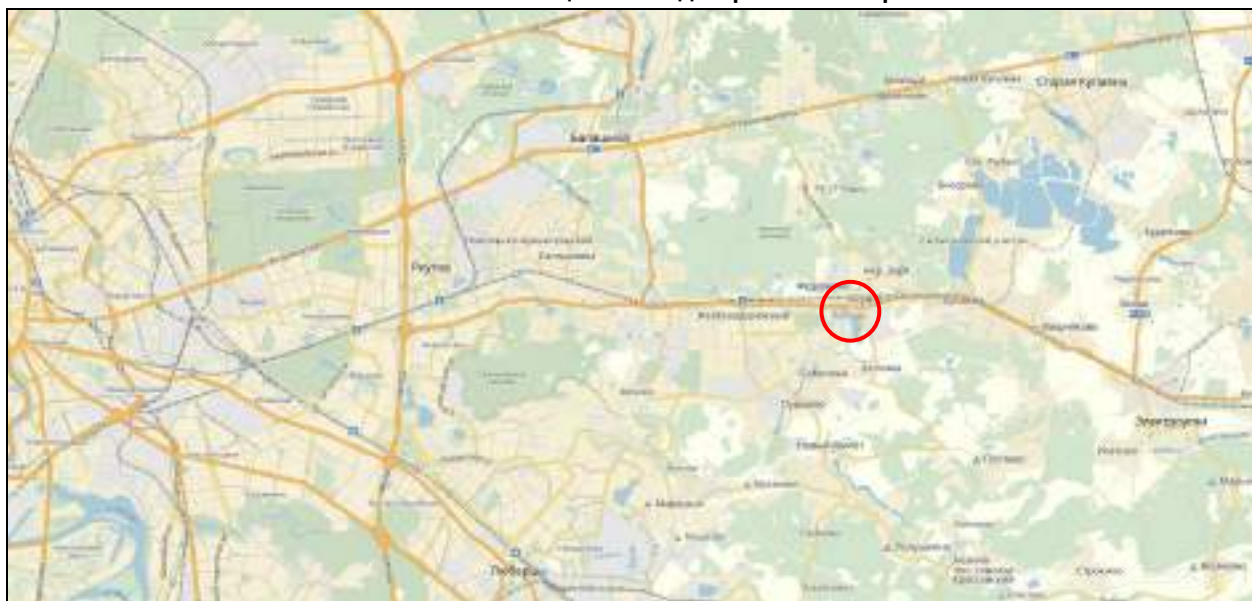


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:190



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

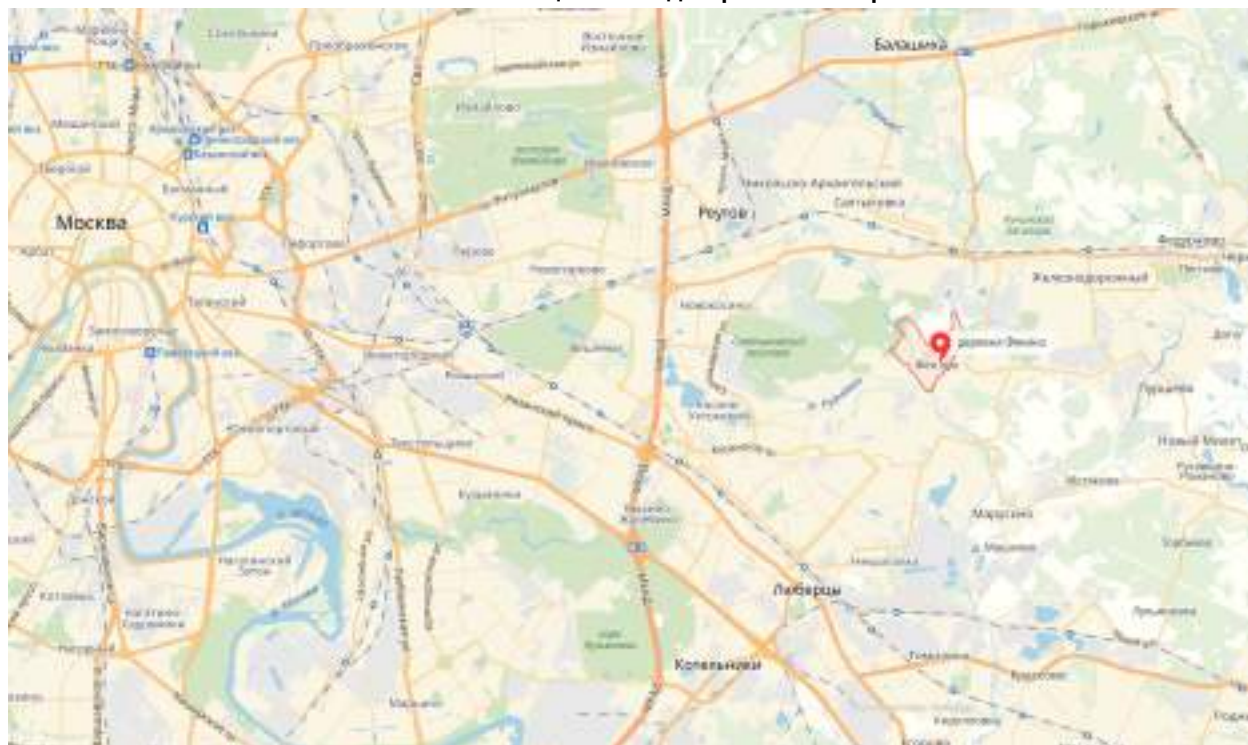


Рис. 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032.



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

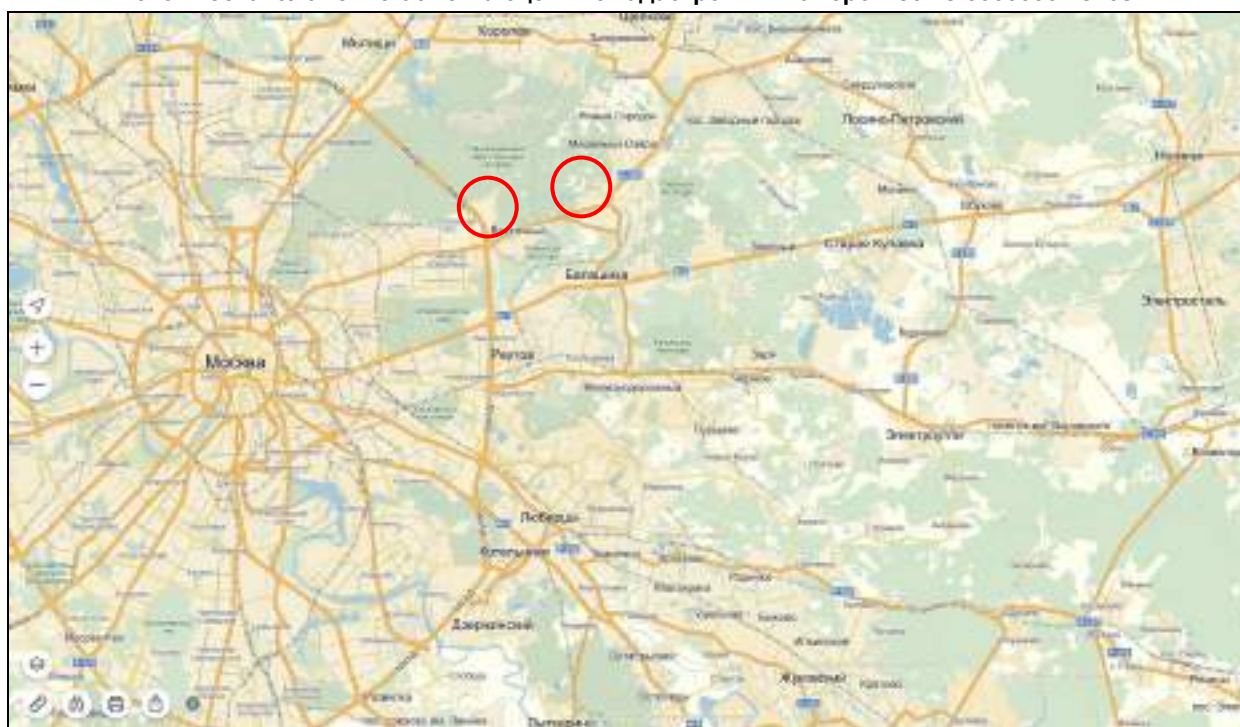


Рис. 7. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3.



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



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

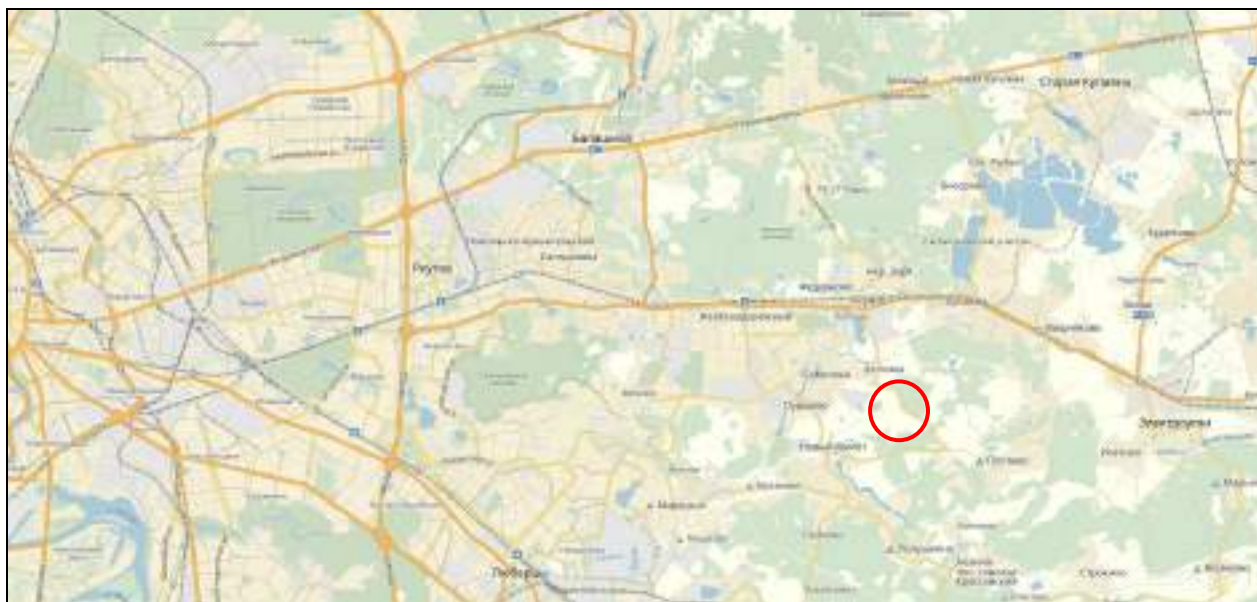


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

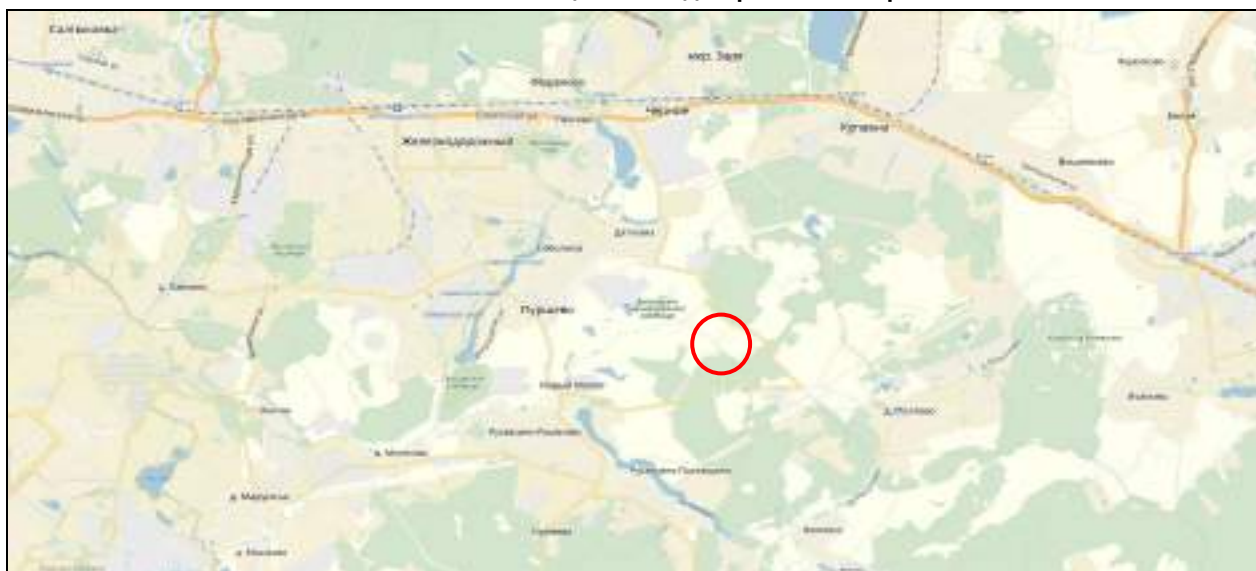


Рис. 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0071201:33

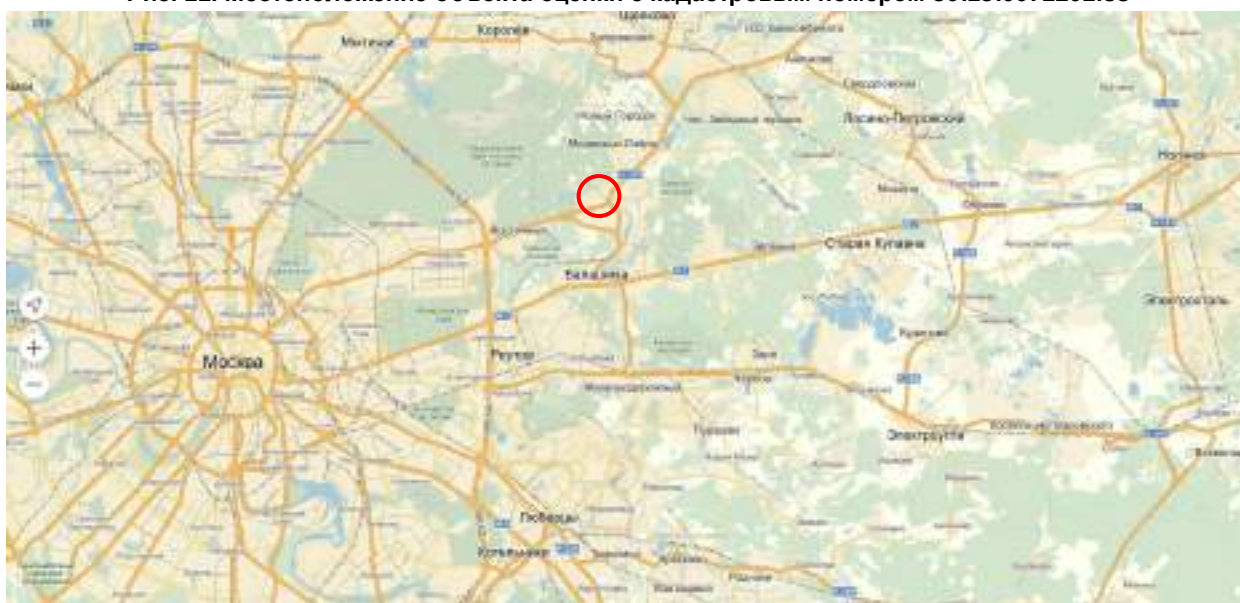


Рис. 12. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

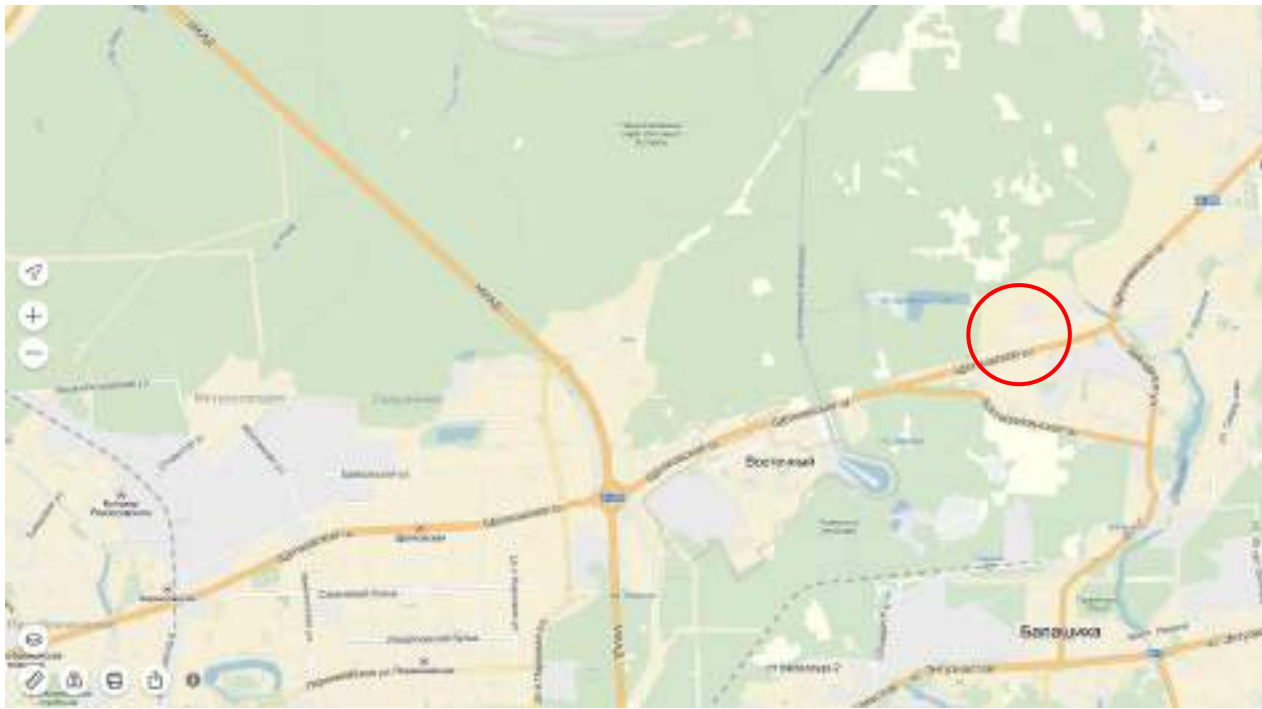


Рис. 13. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99.

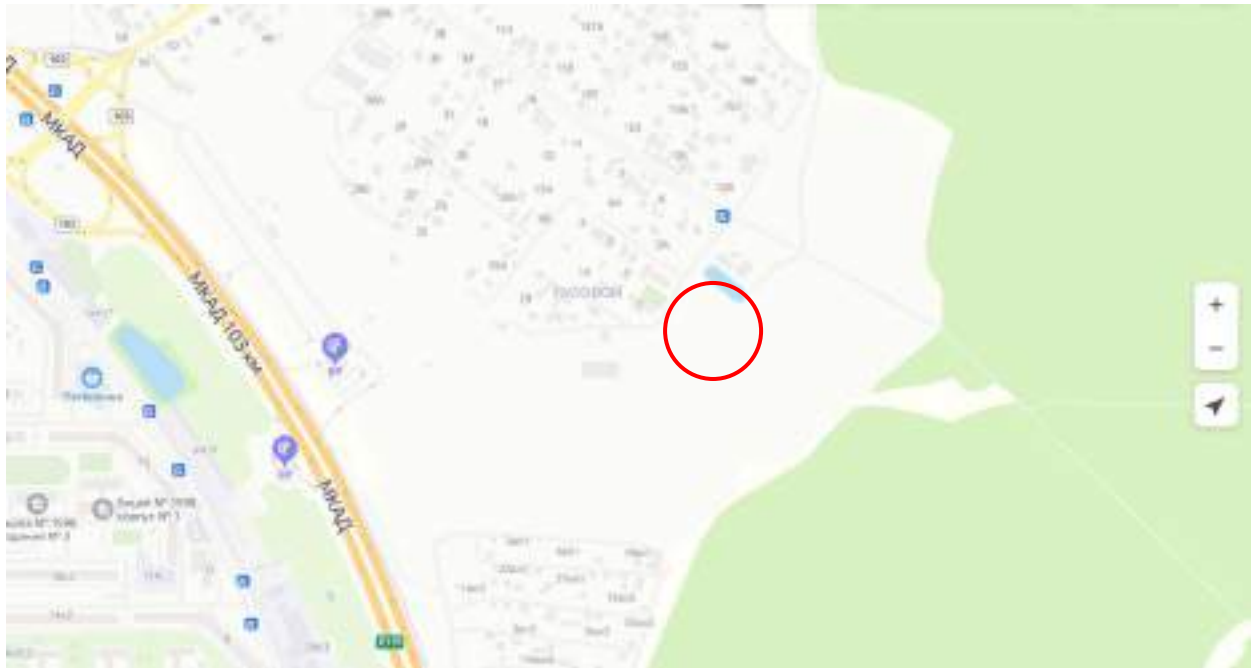


Рис. 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:96	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	10 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:190	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	15 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:151032	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	12 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:88	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1,5 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040406:3	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0071201:33	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:95	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:97	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	9 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:99	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:98	в пределах до 15 км от МКАД	сочетание признаков ТЗ № 5	0,5 км по Щелковскому шоссе

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

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

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:95	42 528	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	ровный	
50:15:0000000:97	181 096	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:99	111 498	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:98	10 403,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:96	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0000000:190	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:88	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0040406:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0071201:33	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:95	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:97	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:99	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:151032	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0000000:98	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценка 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 20. Вид на участок



Фото 21. Вид на участок



Фото 22. Вид на участок



Фото 23. Вид на участок



Фото 24. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

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



Фото 25. Вид на участок



Фото 26. Вид на участок



Фото 27. Вид на участок



Фото 28. Вид на участок



Фото 29. Вид на участок



Фото 30. Вид на участок

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



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 36. Вид на участок



Фото 37. Вид на участок



Фото 38. Вид на участок



Фото 39. Вид на коммуникации электроснабжения



Фото 40. Вид на коммуникации ЛЭП



Фото 41. Вид на дорогу



Фото 42. Вид на дорогу

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



Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок

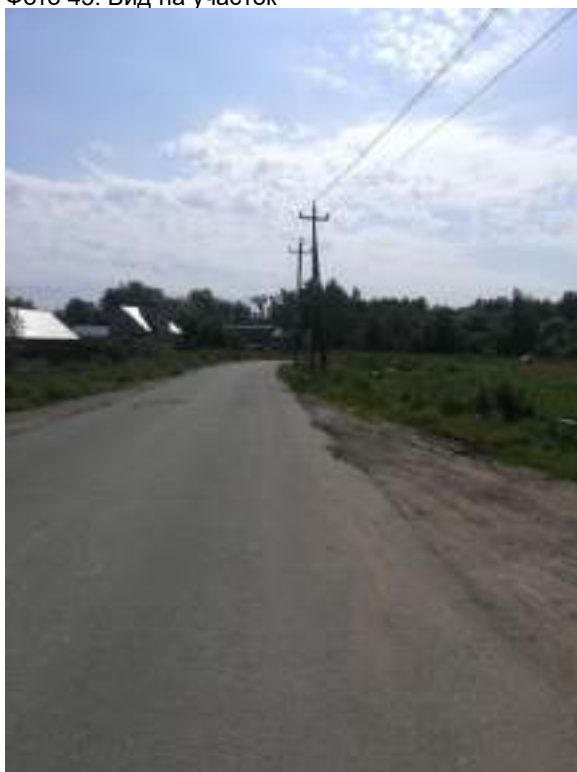


Фото 47. Вид на дорогу



Фото 48. Вид на прилегающую территорию

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



Фото 49. Вид на участок



Фото 50. Вид на участок



Фото 51. Вид на участок



Фото 52. Вид на участок

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



Фото 53. Вид на участок



Фото 54. Вид на участок



Фото 55. Вид на участок



Фото 56. Вид на участок

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

Правомочность

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

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

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

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

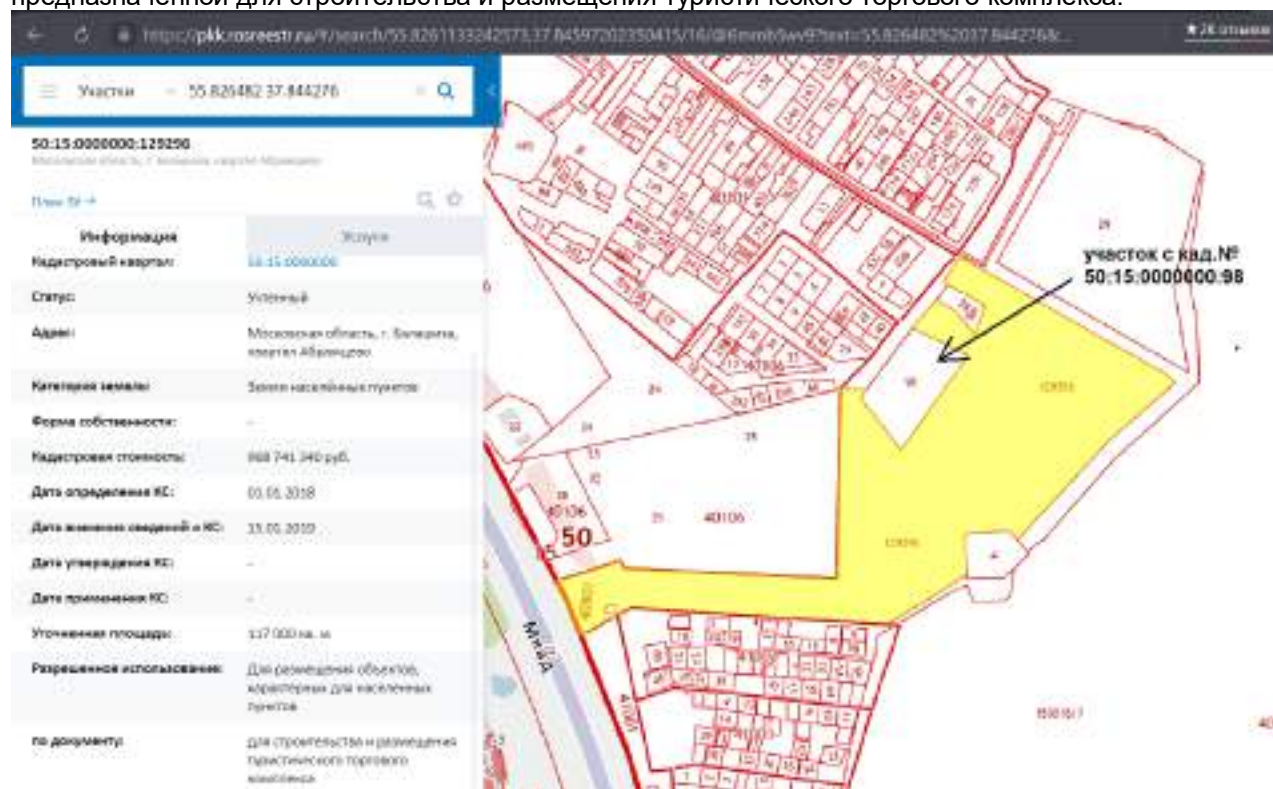


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.



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

Участок частично заасфальтирован (см. фото 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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 12.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

4.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021 г²

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г.

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых сырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источники: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь–май 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).
2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -

11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м1 после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по

³ <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по

обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы Российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные 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 и показала большие

перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

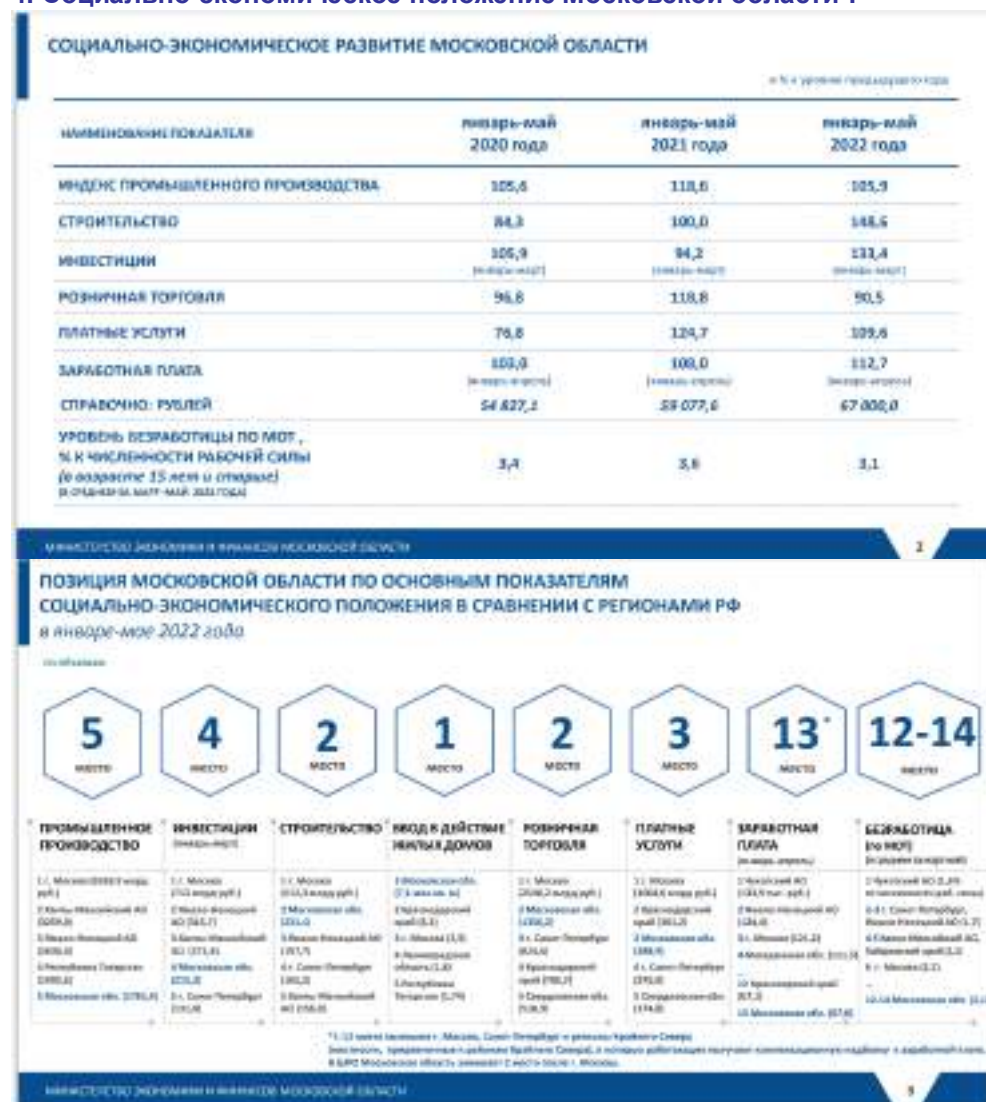
Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.06.2022 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁴.



⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11110448>

5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно

рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения.

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

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

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

5. 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 связан с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа

позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14 и 15.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа для участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:190, 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 показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки как с категорией «земли населенных пунктов», так и с категорией «земли сельскохозяйственного назначения»
разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная в пределах региона	рассматривались предложения во всех направлениях Московской области с удалением до 5 км от МКАД и в Восточном, Северо-Восточном и Северном направлениях с удалением до 30 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	от 1 до 50 га
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок
Правовые характеристики:	
вид права	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика.

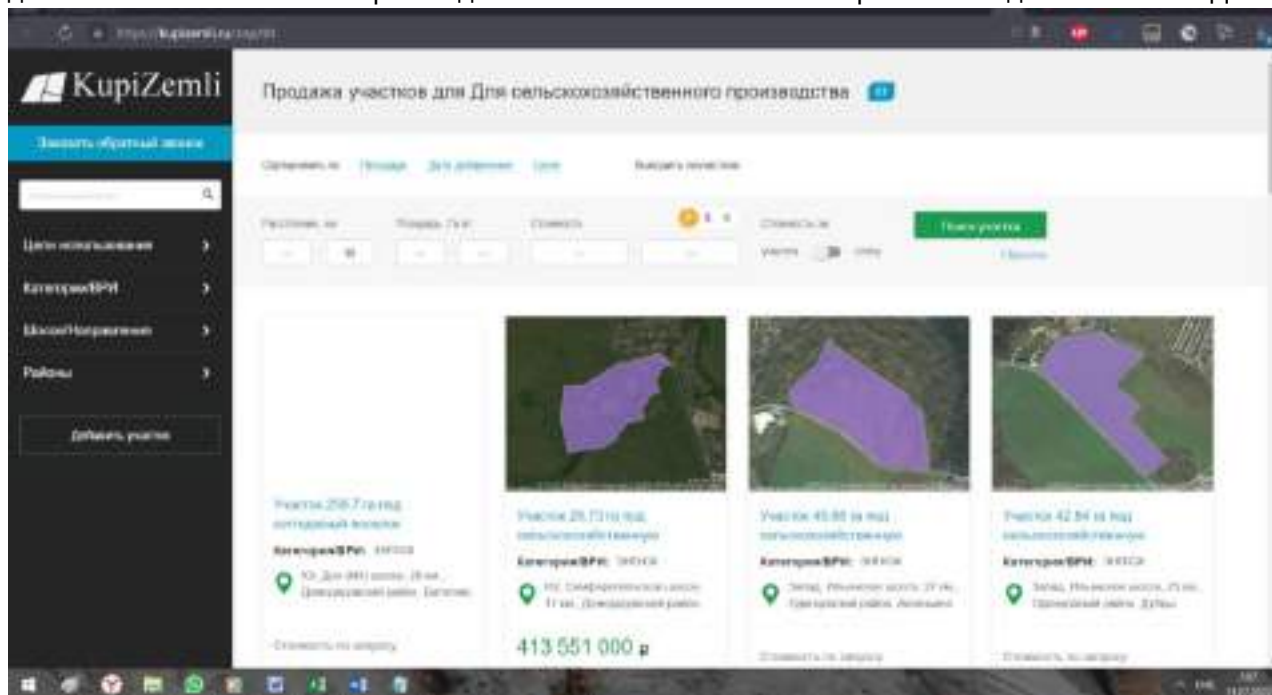
Таблица 15.

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

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

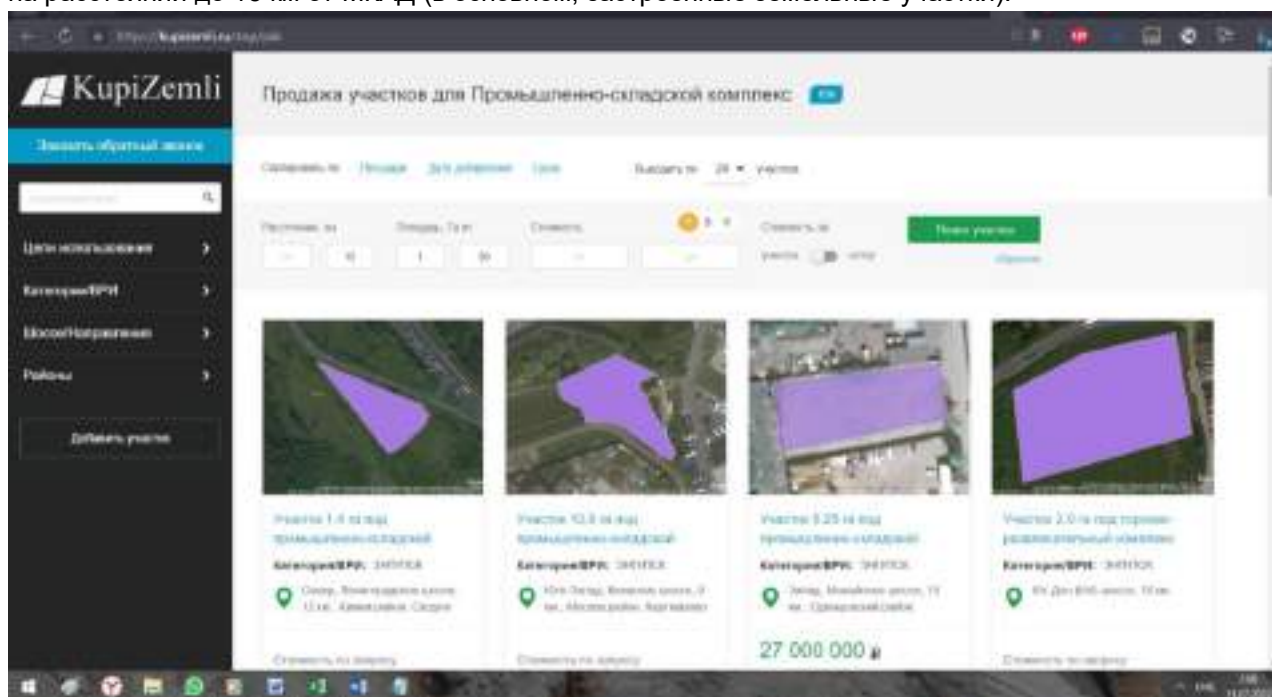
Источник: 1. Анализ Оценщика.

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.



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.

Таблица 16.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	64 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 2	20 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 3	60 173	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 4	37 800	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 5	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 6	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 7	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 8	441 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 9	438 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	40 936 000	640
Объект 2	20 000 000	1 000
Объект 3	54 000 000	897
Объект 4	47 000 000	1 243
Объект 5	234 344 000	613
Объект 6	170 000 000	842
Объект 7	123 200 000	799
Объект 8	540 370 000	1 225
Объект 9	525 600 000	1 200
	мин	716
	макс	1 438
	среднее	953

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	медиана	842
	стандартное отклонение	227

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 716 руб./кв. м до 1 438 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

Описание объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 представлено в табл. 24 – табл. 31. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 10	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 11	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 12	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса
Объект 13	земли населенных пунктов	для размещения промышленно–складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 10	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 11	Москва, рядом с Солнцево (расположен за МКАД)
Объект 12	Москва, рядом с Солнцево (расположен за МКАД)
Объект 13	Московская область, Химкинский район, рядом с д.Кириловка

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 3 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Киевское ш., 5 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	Ленинградское ш., 10 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 10	62 700	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 11	21 600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 12	30 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту
Объект 13	40 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	представлена в приложении 1 к данному Отчёту

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 10	200 000 000	3 190
Объект 11	75 000 000	3 472
Объект 12	100 000 000	3 333
Объект 13	120 000 000	3 000
	мин	3 000
	макс	3 472
	среднее	3 277
	медиана	3 333
	стандартное отклонение	166

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик 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 градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 32).

Таблица 32.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов невозможно	требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- удаление от МКАД, км	представлено в табл. 6	от 5 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	67 747,0; 352 173,0 255 102,0 160 005 +/- 140 186 689,0; 162 800 407 014 +/- 447 42 528,0; 181 096,0 111 498,0	от 20 000 до 441 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					

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

Источник: 1. 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 не может быть осуществлено ввиду ограниченного количества объектов анализа.

Таблица 34.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)
для земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:98**

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйственного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения	для размещения производственно-складского комплекса	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- направление	Восточное	Северное, Северо-Восточное, Юго-Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- удаление от МКАД, км	0,5	от 3 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					

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

Источники: 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;
- площадь (физическая характеристика).

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

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

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

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

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

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

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 36.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,81	0,86	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,69	0,76	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,53	0,71	0,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,74	0,70
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,52	0,72	0,62
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,75	0,70
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,67	0,75	0,71
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,49	0,69	0,59

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

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

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2022 г

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
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	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
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	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном

окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

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

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda> 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 39.

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

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

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

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

Таблица 40.

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

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

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

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

Таблица 41.

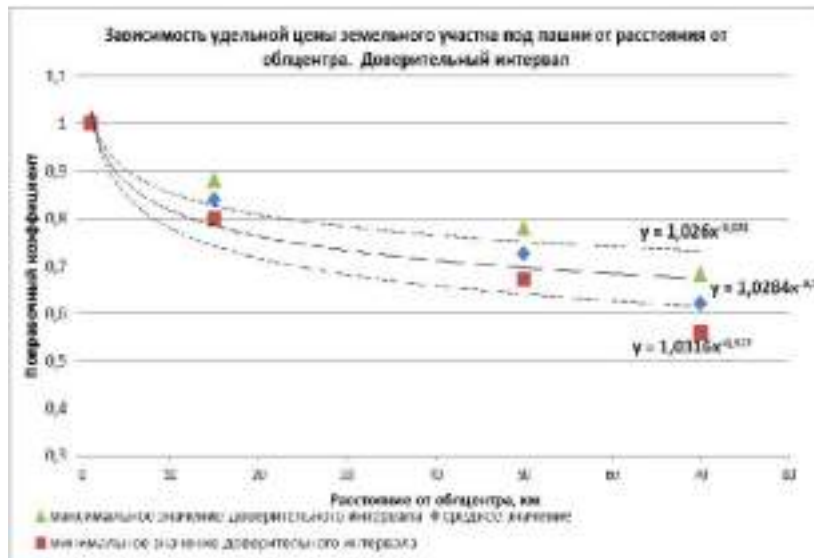
Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру

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

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

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

Более точно данную зависимость отражает функция:



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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

Таблица 42.

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

Таблица 44.

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

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

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

Таблица 45.

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

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

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

Таблица 46.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

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

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

Таблица 47.

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

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

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

Таблица 48.

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

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

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

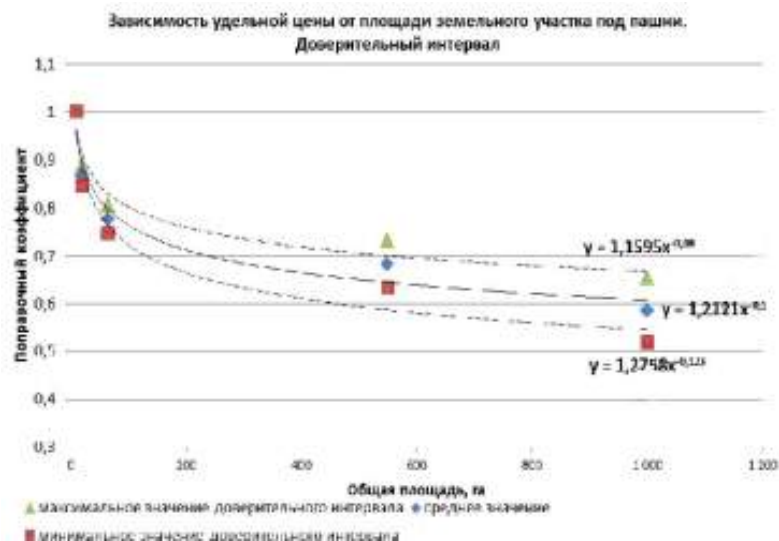
Таблица 49.

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

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

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

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



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

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. В табл. 50 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 50.

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

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

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

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

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

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Пригодность для строительства

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

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

Таблица 51.

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

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85

Источник. 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 52.

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

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 53.

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

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

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 54.

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

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

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

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

4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

Таблица 55.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод сравнения продаж) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду наличия у Оценщика информации о доходах, которые приносят оцениваемые земельные участки принято решение о целесообразности использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96; 50:15:0000000:190; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0071201:33; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98, используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

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

Описание метода.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

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

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за

единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%.

Описание доступного Оценщику объема данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 4.2.2 и 4.2.3 данного Отчета.

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

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл.57-60.

Таблица 57.

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

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	64 000	40 936 000	640
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 площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	382 500	234 344 000	613
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	154 200	123 200 000	799

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

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

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	382 500	284 170 000	743
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	202 000	170 000 000	842
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	37 800	47 000 000	1 243

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 60.

**Результаты выбора объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером
50:15:0000000:98**

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 10	62 700	200 000 000	3 190
Объект-аналог 2	Объект анализа 11	21 600	75 000 000	3 472
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	30 000	100 000 000	3 333
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	40 000	120 000 000	3 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

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

Таблица 61.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г.Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Восточное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	10 и 8	от 5 до 24	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	67 747,0 42 528,0	от 20 000 до 64 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
т.д.			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Открытые источники информации.

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

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

Таблица 62.

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

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- направление	Восточное	Северное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 12 до 17	от 18 до 28	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	352 173,0 160 005 +/- 140 407 014 +/- 447	от 154 200 до 382 500	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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

Источник: 1. Открытые источники информации.

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

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

Таблица 63.

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

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов возможно	необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- направление	Восточное	Северное, Южное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	от 1,5 до 9	от 5 до 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	186 689,0 162 800,0 181 096,0 111 498,0	от 37 800 до 382 500	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не завезены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не завезены)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в Приложении 1 к данному Отчёту	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					

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

Источник: 1. Открытые источники информации.

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

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

Таблица 64.

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

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование (ВРИ)	по документам: для сельскохозяйствен- ного производства; в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения	для размещения производственно- складского комплекса	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- направление	Восточное	Северное, Северо- Восточное, Юго- Западное	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	0,5	от 3 до 10	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 403,0	от 21 600 до 62 700	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность	электроснабжение по границе, возможность	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает*

оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на условия рынка (на торг).

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

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

Таблица 65.

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

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

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

Таблица 66.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2022 г

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92
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	0,90	0,97	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	0,88	0,96	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	0,84	0,95	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	0,77	0,92	0,85
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
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	0,94	0,89

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

При определении стоимости участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:98 и 50:15:0000000:88 Оценщик использовал минимальное из значений для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. 7% 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.

$$(13,4\% + 7\%) / 2 = 10,2\% \text{ со знаком минус.}$$

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

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

Средняя стоимость земель в зависимости от зоны и удалённости от МКАД, руб.

Зона	Зона удалённости от МКАД	данные 2015	данные 2016	% изменения по направлению
Городской ш.	до 30 км	327 843	315 436	-3,8%
	31-40 км	277 802	274 197	-0,8%
	41-50 км	34 125	47 596	3,4%
Дачный ш.	до 30 км	43 422	43 779	0,8%
	31-40 км	229 279	200 391	-5,9%
	41-50 км	91 874	91 833	-0,0%
Сельский ш.	до 30 км	227 864	224 417	-1,5%
	31-40 км	294 879	271 413	-8,3%
	41-50 км	743 284	749 542	0,8%
Навигатор ш.	до 30 км	49 876	50 236	0,7%
	31-40 км	234 374	200 178	-15,4%
	41-50 км	274 743	230 485	-16,1%
Новосел ш.	до 30 км	127 875	140 352	9,8%
	31-40 км	78 100	79 315	1,6%
	41-50 км	405 791	414 269	2,1%
Лесной ш.	до 30 км	333 454	351 516	5,4%
	31-40 км	274 769	231 594	-15,7%
	41-50 км	44 786	45 736	2,1%
Агроиндустриальный ш.	до 30 км	476 342	460 365	-3,3%
	31-40 км	233 769	224 354	-4,0%
	41-50 км	76 963	89 721	16,6%
Лесной ш.	до 30 км	467 657	392 181	-16,1%
	31-40 км	265 789	243 085	-8,5%
	41-50 км	187 148	184 334	-1,5%
Новосел ш.	до 30 км	464 765	476 782	2,6%
	31-40 км	343 834	351 346	2,1%
	41-50 км	271 744	230 838	-15,1%
Новосел ш.	до 30 км	47 875	46 428	-3,0%
	31-40 км	233 487	242 321	3,8%
	41-50 км	144 763	151 138	4,4%
Сельский ш.	до 30 км	327 783	321 574	-1,9%
	31-40 км	274 894	227 417	-17,3%
	41-50 км	49 779	49 473	-0,6%
Дачный ш.	до 30 км	38 076	38 036	-0,1%
	31-40 км	418 764	421 227	0,6%
	41-50 км	266 774	249 547	-6,4%
Лесной ш.	до 30 км	33 048	39 332	19,0%
	31-40 км	47 338	49 484	4,5%

<http://www.zemer.ru/info/price/resales/zemelnye-tsenovye-indeksy-vtorichnyy-rynok-mart-2016.php>

Несмотря на тот факт, что исследование было проведено аналитиками портала zemer.ru на основе данных 2016 г. и для участков некоммерческого назначения, Оценщик считает возможным использовать представленные выше данные, поскольку:

- отсутствует более позднее исследование, охватывающее все направления Московской области с разбивкой на группы по удалённости от МКАД;
- невозможно провести аналогичное исследование самостоятельно ввиду ограниченного количества предложений по продаже аналогичных объектов;
- рынок земельных участков можно признать устоявшимся с точки зрения отношения участников рынка к направлениям Московской области (Западное направление считается одним из самых дорогих, Восточное – напротив, одним из самых дешёвых);
- корректировка вводится в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты анализа, проведенного на другом сегменте для более раннего периода времени, несущественно повлияет на величину корректировки.

Величины корректировок определялись через отношение аналитических стоимостей по различным направлениям. Поскольку отдельные данные по Щёлковскому и Носовихинскому ш. не опубликованы, в качестве направления для оцениваемых участков при введении корректировки

принималось Горьковское ш. со средней аналитической стоимостью участков на удалении до 30 км от МКАД в размере 310 456 руб./сот. Тогда для Ленинградского ш. корректировка составит:

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

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

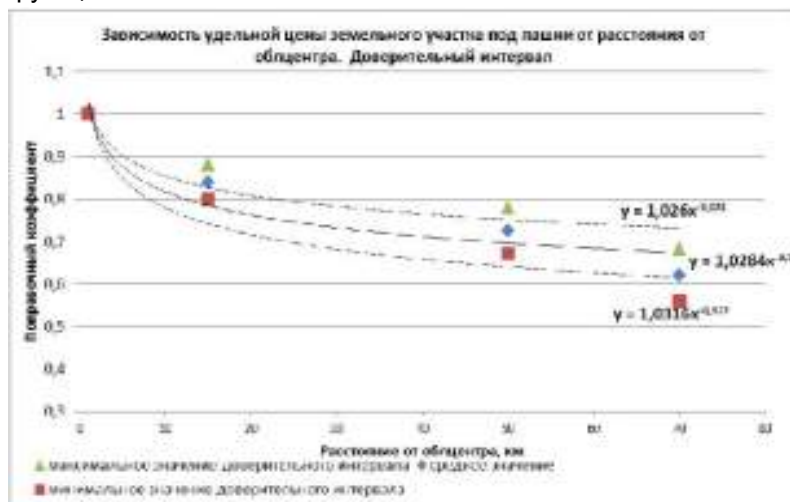
$$(310\,456 / 380\,278 - 1) * 100\% = -18,36\%.$$

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

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

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

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

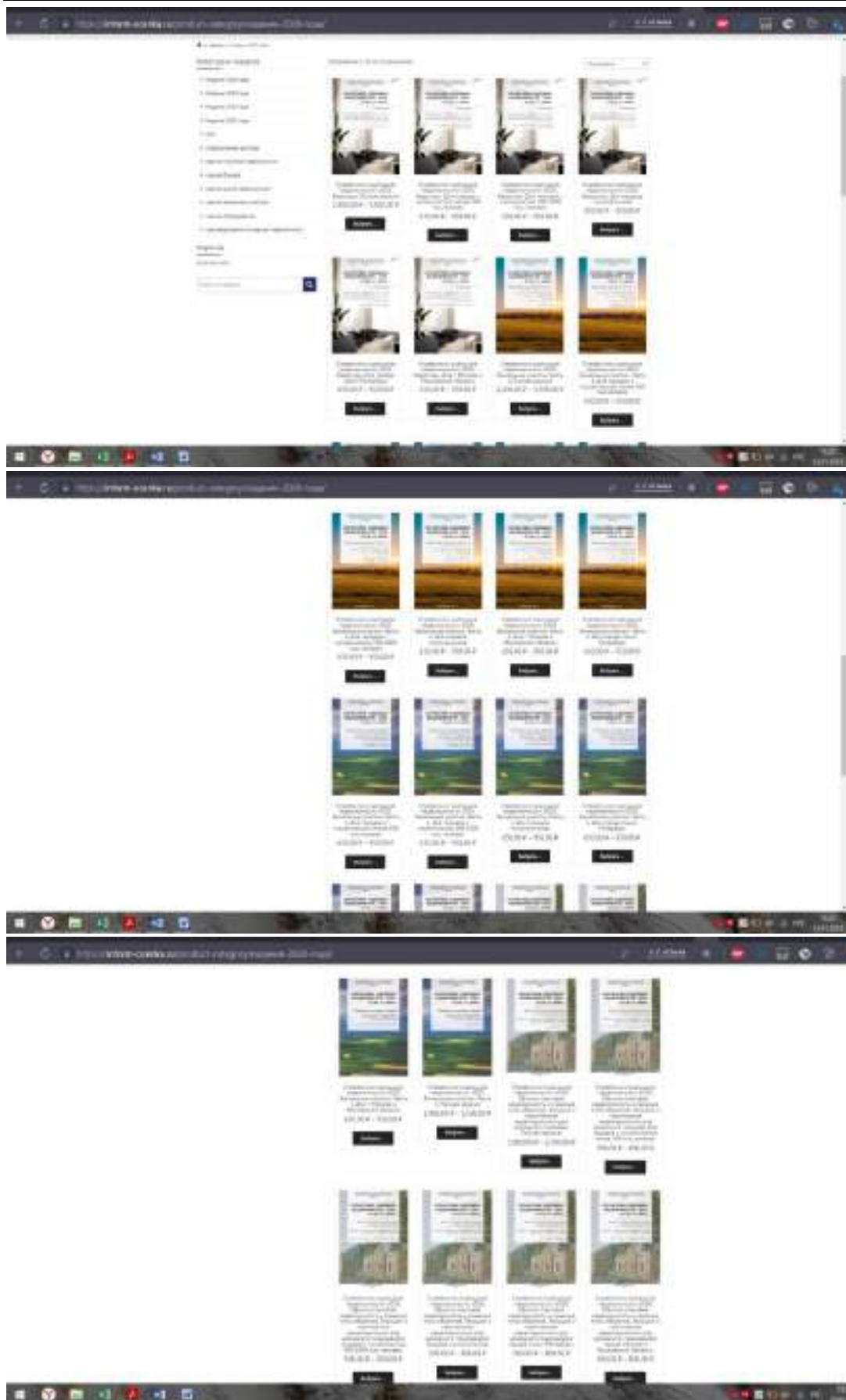


Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.70.

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



Источник информации: <https://inform-ocenka.ru/product-category/издания-2019-года/>





Источник информации: <https://inform-ocenka.ru/product-category/издания-2020-года/>





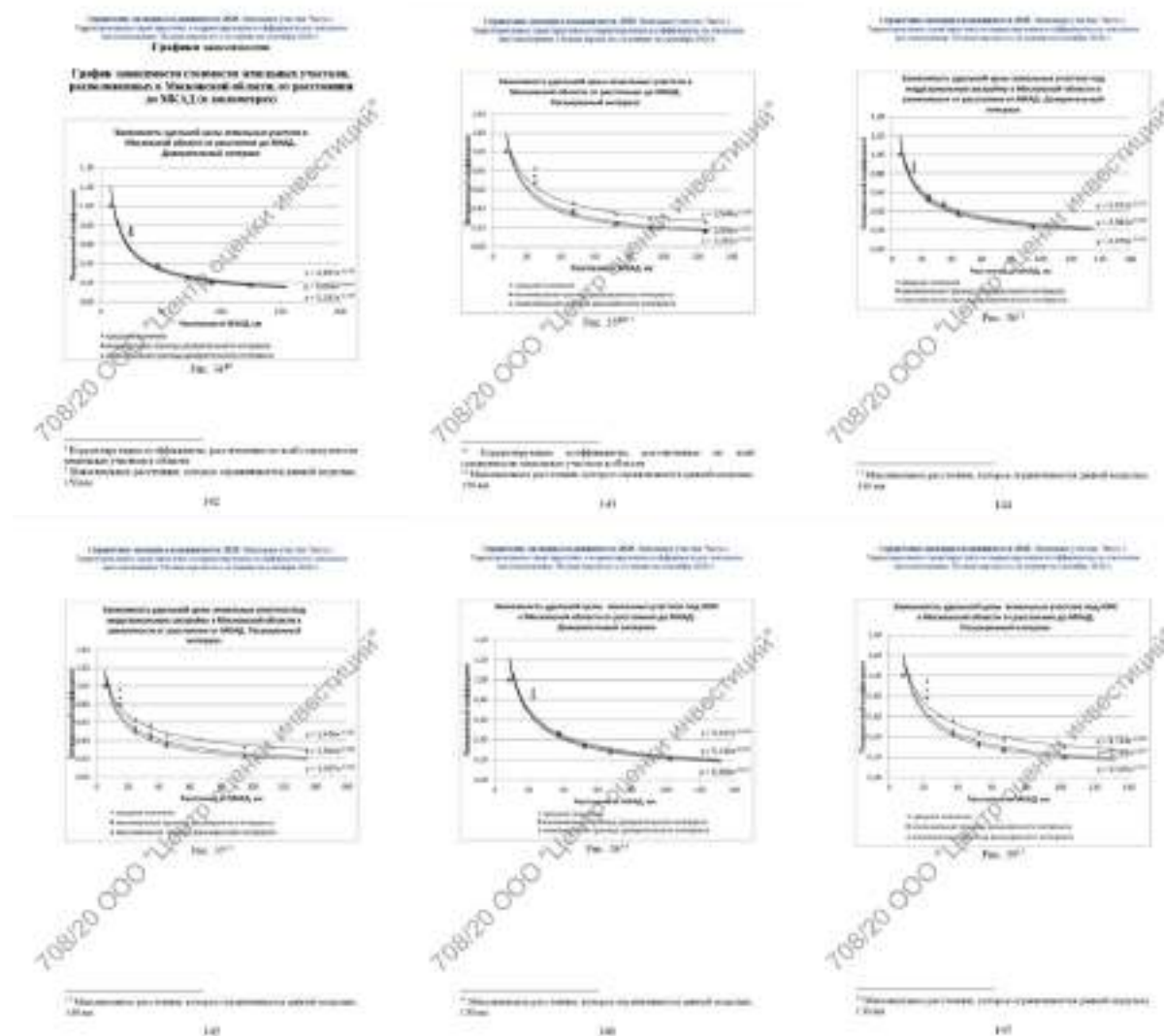
Источник информации: <https://inform-ocenka.ru/product-category/издания-2021-года/>

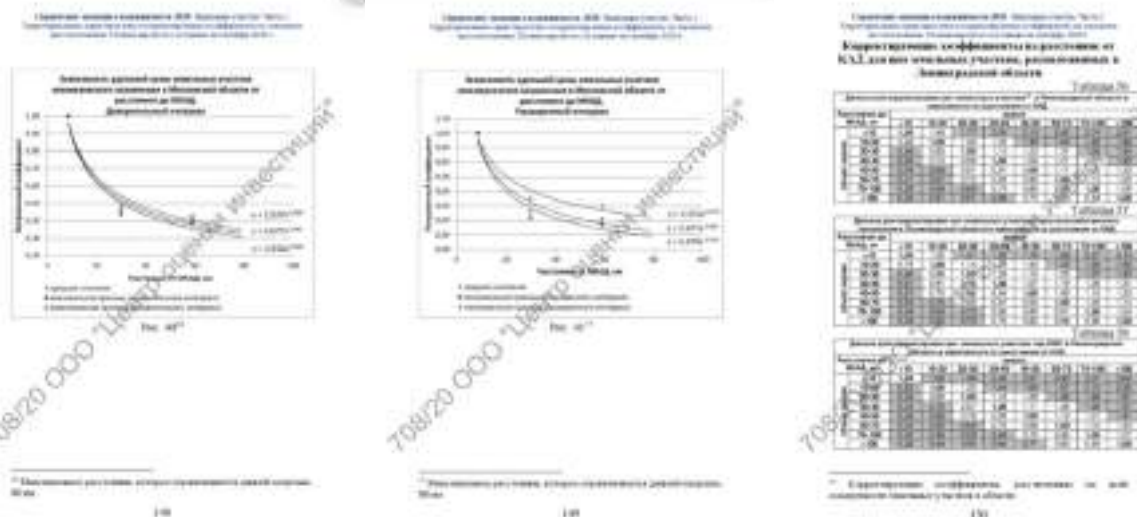




Источник информации: <https://inform-ocenka.ru/product-category/издания-2022-года/>

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.

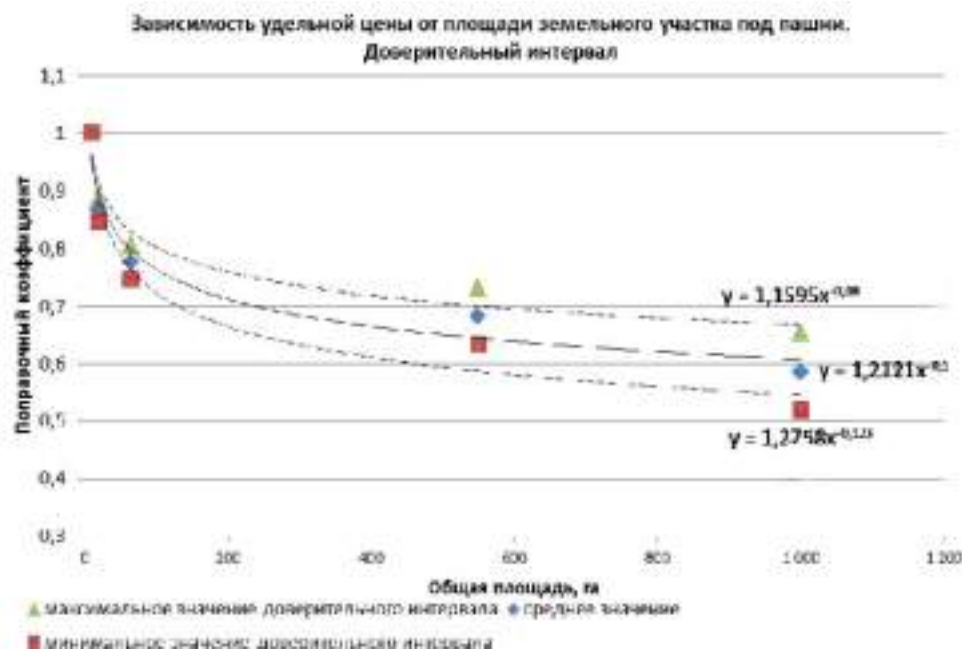
Корректировка определялась через отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 30.

Корректировка на 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:

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
введен по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

- под промышленную застройку (промышленного назначения),
- под офисно-торговую застройку и объекты рекреации⁶ (коммерческого назначения),
- под ИЖС.
- Кроме этого, были приведены зависимости по всей совокупности предлагаемых земельных участков в городе (категории городов).

Важная информация. При обработке по категориям городов случаем, когда по группе данных было недостаточно соответствующих категорий строки не заполнены. При оценке объектов, попадающих в категорию, в котором отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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

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

⁶ в том числе объекты парковочно-оздоровительного назначения

93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 93.

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

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение значения функции $Y = 1,2121 \cdot X^{-0,1}$ 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:



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

При определении стоимости остальных земельных участков использовались аналоги с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что соответствует оцениваемым земельным участкам. Различие в категориях земель по объектам, как уже было сказано выше, не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей

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

застройки. Поскольку все аналоги, как и оцениваемые земельные участки, предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировку на различие в категории земель вводить нецелесообразно.

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. 67 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 67.

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

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

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

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

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

После проведения корректировок по рассматриваемым ценообразующим факторам необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учета данного фактора, Оценщик принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

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

где

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

Pr_i – количество корректировок.

В результате согласования будет получена стоимость оцениваемых земельных участков без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.

Расчет удельной стоимости объектов оценки без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав при использовании сравнительного подхода представлен в табл.68-77.

Таблица 68.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	64 000	20 000	60 173	37 800	67 747
Стоимость участка в руб.	40 936 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	640	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнечногорский район, д.Пикино	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	24	16	15	5	10
Поправка на направление, %	0	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	640	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,8169
Поправка на месторасположение, %	9,15	4,81	4,14	-6,69	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	699	813	934	947	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	628	730	839	850	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,007	1,131	1,013	1,061	1,001
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,994	0,885	0,988	0,943	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	624	646	829	802	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	0,00	-14,83	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	624	646	706	802	
Количество корректировок	3	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2667	0,2000	0,2667	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					690

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 69.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	154 200	352 173
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	613	842	799	
Месторасположение	МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с	МО, Мытищинский р-н, д.Фелисово	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
	д.Сухарево			
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	28	15
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,7370	0,7844
Поправка на месторасположение, %	5,23	1,83	6,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	501	700	694	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	450	629	623	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	0,922	0,849
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,008	0,946	0,921	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	454	595	574	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				540

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 70.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	154 200	160 005 +/- 140
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв.м	613	842	799	
Месторасположение	МО, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	МО, Мытищинский р-н, д.Фелисово	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	28	12
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,7370	0,8021
Поправка на месторасположение, %	7,61	4,13	8,83	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	512	715	710	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	460	642	638	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	0,922	0,919
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,091	1,025	0,997	
Скорректированная удельная стоимость,	460	642	638	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
руб./кв.м				
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				600

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 71.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	37 800	186 689
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв.м	613	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	5	1,5
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,8755	0,9875
Поправка на месторасположение, %	32,48	28,20	12,79	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	631	881	1 145	
Поправка на торг, %	-7,0	-7,0	-7,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	587	819	1 065	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	1,061	0,905
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,075	1,009	0,853	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	631	826	908	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				790

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 72.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	37 800	162 800
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв.м	613	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Удаление от МКАД, км.	25	18	5	8
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,8755	0,8353
Поправка на месторасположение, %	12,06	8,44	-4,59	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	533	745	968	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	479	669	869	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	1,061	0,917
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,089	1,022	0,864	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	522	684	751	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				650

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 73.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	154 200	407 014 +/- 447
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	123 200 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	613	842	799	
Месторасположение	МО, Солнечногорский район, рядом с д. Чашниково	МО, Мытищинский район, рядом с д. Сухарево	МО, Мытищинский р-н, д. Фелисово	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Восточное (Носовихинское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	28	17
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,43	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	652	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,7370	0,7747
Поправка на месторасположение, %	3,93	0,57	5,12	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	495	691	685	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	445	621	615	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	0,922	0,837
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	0,994	0,933	0,908	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	442	579	558	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				530

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 74.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	64 000	20 000	60 173	37 800	42 528
Стоимость участка в руб.	40 936 000	20 000 000	54 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	640	1 000	897	1 243	
Месторасположение	МО, Ногинский район, рядом с г.Старая Купавна	МО, Солнечногорский район, д.Пикино	МО, Богородский г.о., д.Щемилово	МО, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Восточное (Горьковское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Горьковское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	24	16	15	5	8
Поправка на направление, %	0	-22,39	0	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	640	776	897	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7484	0,7794	0,7844	0,8755	0,8353
Поправка на месторасположение, %	11,61	7,17	6,49	-4,59	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	714	832	955	968	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	641	747	858	869	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,007	1,131	1,013	1,061	1,049
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,042	0,927	1,036	0,989	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	668	692	889	859	
Коммуникации	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	получено разрешение и подведено электричество, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00	0,00	-14,83	0,00	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	668	692	757	859	
Количество корректировок	3	3	4	3	
Весовой коэффициент	0,2667	0,2667	0,2000	0,2667	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					740

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 75.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	37 800	181 096
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	613	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	5	9
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,8755	0,8255
Поправка на месторасположение, %	10,75	7,17	-5,71	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	527	736	957	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	473	661	859	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	1,061	0,907
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,077	1,011	0,855	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	509	668	734	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				640

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 76.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	382 500	202 000	37 800	111 498
Стоимость участка в руб.	234 344 000	170 000 000	47 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	613	842	1 243	
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, рядом с д.Чашниково	Московская область, Мытищинский район, рядом с д.Сухарево	Московская область, Ленинский район, рядом с д.Петрушино	
Направление	Север (Ленинградское ш.)	Север (Дмитровское ш.)	Юг (Дон М4)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	25	18	5	7
Поправка на направление, %	-22,39	-18,43	-18,36	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	476	687	1 015	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,7454	0,7703	0,8755	0,8465
Поправка на месторасположение, %	13,56	9,89	-3,31	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	541	755	981	
Поправка на торг, %	-10,2	-10,2	-10,2	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	486	678	881	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	0,842	0,897	1,061	0,952
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,131	1,061	0,897	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	550	719	790	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно				690

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 77.

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

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	62 700	21 600	30 000	40 000	10 403
Стоимость участка в руб.	200 000 000	75 000 000	100 000 000	120 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	3 190	3 472	3 333	3 000	
Месторасположение	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Новая Москва, рядом с Солнцево	Московская область, Химкинский район, рядом с д.Кириловка	
Направление	Северо-Восток (Осташковское ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Юго-Запад (Киевское ш.)	Север (Ленинградское ш.)	Восточное (Щёлковское ш.)
Удаление от МКАД, км.	3	5	5	10	0,5
Поправка на направление, %	-28,31	-25,02	-25,02	-22,39	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 287	2 603	2 499	2 328	
Значение функции $Y=1,0284 \cdot X^{-0,1}$, где X - удаление от МКАД, км.	0,9214	0,8755	0,8755	0,8169	1,1022
Поправка на месторасположение, %	19,62	25,89	25,89	34,92	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 736	3 277	3 146	3 141	
Поправка на торг, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	2 544	3 048	2 926	2 921	
Значение функции $Y=1,2121 \cdot X^{-0,1}$, где X - площадь, га	1,009	1,122	1,086	1,055	1,207
Поправка на размер земельного участка, коэффициент	1,196	1,076	1,111	1,144	
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м	3 043	3 280	3 251	3 342	
Количество корректировок	3	3	3	3	
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	
Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно					3 230

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

Значения коэффициентов в зависимости от характеристик участка, представлены в табл. 78.

Таблица 78.

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

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:			
	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0,73	0,96	0,85
	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			

Источники. 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-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 (0,96) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,85) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,73) 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.79.

Таблица 79.

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

№ п/п	Кадастровый №	Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Корректировка на наличие охранных зон	Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Площадь участка, кв. м	Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды, руб., округленно
1	50:15:0000000:96	охранные зоны эл.-сетей	10	690	0,96	662	67 747	44 800 000
2	50:15:0000000:190	нет	15	540	1,00	540	352 173	190 200 000
3	50:15:0000000:151032	охранные зоны электро- и газовых сетей	12	600	0,85	510	160 005 +/- 140	81 600 000
4	50:15:0000000:88	охранные зоны электро-сетей	1,5	790	0,85	672	186 689	125 500 000
5	50:15:0040406:3	нет	8	650	1,00	650	162 800	105 800 000
6	50:15:0071201:33	нет	17	530	1,00	530	407 014 +/- 447	215 700 000
7	50:15:0000000:95	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»	8	740	0,73	540	42 528	23 000 000
8	50:15:0000000:97	Охранные зоны электро-сетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»	9	640	0,73	467	181 096	84 600 000
9	50:15:0000000:99	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»	7	690	0,73	504	111 498	56 200 000

№ п/п	Кадастровый №	Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Корректировка на наличие охранных зон	Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м.	Площадь участка, кв. м	Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды, руб., округленно
10	50:15:0000000:98	Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»	0,5	3 230	0,73	2 358	10 403	24 500 000

Источник. 1. Расчёты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки применялся для участков, обремененных договорами аренды.

6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Наличие долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков (табл.80).

Таблица 80.

Определение длительности периода прогнозирования

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0000000:190	аренда	Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015	01.08.2015	31.07.2045	277
50:15:0000000:151032	аренда	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015	01.08.2015	31.12.2024	30
50:15:0000000:88	аренда	Договор № 6 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2042	236
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	277
50:15:0000000:95	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	0
50:15:0000000:97	аренда	Договор № 4 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	0
50:15:0000000:99	аренда	Договор № 5 от 01.03.2012	01.03.2012	28.02.2022	0
50:15:0000000:98	аренда	б/н от 23.04.2019 г.	23.04.2019	23.04.2026	45

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <http://pkk5.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 81.

Таблица 81.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	№ договора	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0000000:96	-	339 412,47	-	-	-
50:15:0000000:190	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.79.

Определение ставки дисконтирования.

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

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

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

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные

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

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

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

Определение безрисковой ставки.

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



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

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

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

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

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

I - размер среднегодовой инфляции.

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

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных Global Economy Watch (табл.82).

Таблица 82.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2022 г. по 2027 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %	Кол-во дней
2022	20,7	173
2023	8,7	365
2024	4	365
2025	4	365
2026	4	365
2027	4	365
Среднее значение выборки	6,30	

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>. 2. Расчеты Оценщика.

Global Economy Watch - Прогнозы

Экономические прогнозы

Наша таблица предоставляет прогнозы совокупного годового экономического прироста ВВП и инфляции.

Прогнозы на 2022 год | Прогнозы-прогнозы с более ранними данными | Глобальный обзор

Апрель 2022

	Доля мирового ВВП 2020		Реальный рост ВВП				Инфляция потребительских цен			
	ПРС	МЕР	2016	2017	2018	2019-2020	2021	2022	2023	2024-2025
Глобальный (средний) и базисный курс ("МЕР")		100.0%	3.8	3.2	3.1	3.8	3.8	3.7	3.1	3.3
Глобальный (средний) совокупный экономический прирост (ПРС)	100.0%		9.3	9.0	8.8	8.8	9.9	9.6	9.7	9.8
США	21.1%	46.8%	5.0	5.0	2.2	1.4	5.3	5.6	2.6	2.8
Еврозона	36.8%	27.4%	7.0	3.5	4.3	4.8	5.5	5.8	3.8	3.7
США	10.8%	34.8%	5.0	3.0	2.4	1.2	4.7	4.6	2.0	2.8
Еврозона	16.3%	17.3%	9.1	3.0	2.2	1.1	3.8	2.2	2.3	2.8
Япония	4.0%	3.0%	1.0	2.8	1.8	0.8	-0.2	1.4	0.8	0.8
Великобритания	2.2%	3.2%	7.2	3.8	1.8	1.8	2.2	7.4	-4.4	2.8
Канада	10.8%	13.4%	6.3	3.8	2.4	1.4	2.8	5.1	2.1	1.8
Германия	3.4%	4.5%	2.8	2.8	2.8	1.2	3.1	5.2	2.4	1.8
Франция	2.2%	2.1%	6.8	3.4	1.2	1.4	1.8	3.8	1.8	1.8
Италия	1.2%	3.2%	6.0	3.4	2.0	1.8	1.8	3.8	1.8	1.8
Россия	1.2%	1.3%	4.7	3.1	2.4	1.2	3.8	6.2	-1.3	4.3
Нидерланды	3.0%	1.1%	4.0	3.2	1.8	1.2	2.8	6.1	2.0	1.8
Южная Корея	0.4%	0.5%	14.8	4.3	3.8	2.8	2.2	5.0	5.4	2.8
Португалия	0.2%	0.2%	4.8	4.8	2.8	2.8	1.0	3.4	1.7	1.4
Греция	0.2%	0.2%	8.0	3.8	2.8	1.8	3.8	3.6	1.4	1.8
Польша	1.0%	2.7%	3.0	4.0	4.0	3.2	4.8	5.4	6.8	5.8
Испания	1.1%	1.2%	10.0	3.0	3.0	1.0	3.8	5.2	2.3	2.0
Турция	1.3%	0.8%	10.2	2.2	0.2	0.2	16.1	15.2	21.9	8.2
Китай	1.2%	1.8%	4.8	4.1	0.1	0.8	3.8	6.1	2.2	2.4
Индия	6.8%	3.1%	9.1	7.8	6.2	6.2	5.8	5.5	4.8	4.8
Индонезия	2.3%	1.2%	3.0	3.2	0.3	0.4	1.8	3.2	2.3	1.8
Южная Африка	1.8%	1.9%	4.0	3.0	2.0	2.8	2.4	3.0	1.8	1.8
Бразилия	2.3%	0.7%	4.8	6.2	1.8	2.1	10.2	6.2	3.8	3.8
Канада	1.4%	1.3%	4.7	3.8	2.8	1.8	3.2	5.1	2.8	2.1
Мексика	1.8%	1.3%	6.4	1.8	0.2	0.2	7.8	5.4	2.3	2.8

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>.

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее взвешенное значение выборки.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемых земельных участков составит: $R_f = (1 + 9,5 / 100) / (1 + 6,3 / 100) - 1 = 0,0301$, что соответствует 3,01%.

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчетам.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

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

Расчет премии за риск представлен в табл. 83.

Таблица 83.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		13	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						15					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,07					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,07					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

НЕДВИЖИМОСТИ.

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где:

P – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12- общее количество месяцев в году.

Сроки экспозиции земельных участков приведены ниже:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2022 года

Example: *Escherichia coli* O157:H7 outbreak associated with consumption of ground beef. <http://www.cdc.gov/od/ohrt/press/2000/s000107.htm>

© 2006 Blackwell Publishing Ltd Journal of Internal Medicine 260: 389–397

Downloaded from <http://ajph.org/> on November 10, 2014

№	Объекты хозяйственной деятельности	Номинал трансакции	Валовая трансакция	Среднее значение на РФ, млн.	По регионам ⁹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки сельскохозяйственных угодий для разведения и выращивания скота и овец (включая молочных овец, овец и коз)	2	11	8	5	7	8
2	Земельные участки сельскохозяйственных угодий для сельскохозяйственного использования, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	12	7	6	8	8
3	Земельные участки негосударственной собственности, транзитные, скотоводческие и иные земельные участки, в том числе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для разведения сельскохозяйственных животных и птицы на фермах и в сельскохозяйственной инфраструктуре	3	18	90	8	11	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения в целях использования для разведения и содержания скота и овец, в том числе для дачного строительства и для садоводства	3	23	52	18	13	16

Порт-о-спенс

1. Список городов определен на основе нахождения объектов в официальной астрономической карте мира по координатам этих объектов в различных регионах Российской Федерации.

Список действительных и почетных членов и с чинами их должностей. The official register (список действительных и почетных членов) и почетных членов (список почетных членов) общества.

1. При доступности информации о фактах и/или обстоятельствах, связанных с совершением преступления, судья обязан сообщить об этом прокурору и следователю.

«нецентрали» – разбросанные рынки сбыта, расположенные на отдаленных территориях с высоким потенциалом или транспортными тарифами (дальнейшая экономия и развитие инфраструктуры)

термин «приватизация» – означает перевод собственности из государственной (или муниципальной) в частную форму собственности и является синонимом к другим терминам, связанным с приватизацией.

Источники: 1. <https://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2748-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2022-goda>

В расчетах использовано минимальное для земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» значение срока экспозиции 2 мес. для участков без недостатков (к недостаткам была отнесена неправильная форма и/или наличие обременений), для остальных участков использовано максимальное значение срока экспозиции в размере 11 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:

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

где:

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

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл.84.

Таблица 84.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости					
Кадастровый номер	R6 - безрисковая ставка, %	L- период экспозиции (в месяцах)	Q- общее количество месяцев в году	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0000000:187	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:190	3,01	11	12	2,76	2,84
50:15:0000000:198	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:188	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:151032	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:88	3,01	11	12	2,76	2,84

Кадастровый номер	R6 - безрисковая ставка, %	L- период экспозиции (в месяцах)	Q- общее количество месяцев в году	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
50:15:0040406:3	3,01	11	12	2,76	2,84
50:15:0071201:33	3,01	11	12	2,76	2,84
50:15:0000000:95	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:97	3,01	2	12	0,50	0,50
50:15:0000000:99	3,01	11	12	2,76	2,84
50:15:0000000:98	3,01	2	12	0,50	0,50

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. 85.

Таблица 85.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	R6 - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
50:15:0000000:190	3,01	1,07	0,50	1,5	6,080
50:15:0000000:151032	3,01	1,07	2,84	5,0	11,920
50:15:0000000:88	3,01	1,07	0,50	3,0	7,580
50:15:0040406:3	3,01	1,07	0,50	2,0	6,580
50:15:0071201:33	3,01	1,07	0,50	2,0	6,580
50:15:0000000:95	3,01	1,07	2,84	3,0	9,920
50:15:0000000:97	3,01	1,07	2,84	3,0	9,920
50:15:0000000:99	3,01	1,07	2,84	3,0	9,920
50:15:0000000:98	3,01	1,07	0,50	1,0	5,580

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, имеет следующий вид:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1 + r)^T},$$

где:

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

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

T - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 86:

Таблица 86.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес	Оставшийся срок аренды, мес.*	Ставка дисконта, % годовых	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0000000:190	190 200 000	1 256	277	6,08	0,493	189 525	0,2561	48 710 220	48 900 000
50:15:0000000:151032	81 600 000	-45 623	30	11,92	0,943	-1 187 288	0,7546	61 575 360	60 400 000
50:15:0000000:88	125 500 000	10 943	236	7,58	0,611	1 365 630	0,2375	29 806 250	31 200 000
50:15:0040406:3	105 800 000	9 823	0	6,58	0,532	0	1,0000	105 800 000	105 800 000
50:15:0071201:33	215 700 000	1 509	277	6,58	0,532	218 412	0,2300	49 611 000	49 800 000
50:15:0000000:95	23 000 000	2 554	0	9,92	0,791	0	1,0000	23 000 000	23 000 000
50:15:0000000:97	84 600 000	10 913	0	9,92	0,791	0	1,0000	84 600 000	84 600 000
50:15:0000000:99	56 200 000	6 698	0	9,92	0,791	0	1,0000	56 200 000	56 200 000
50:15:0000000:98	24 500 000	0	45	5,58	0,454	0	0,8156	19 982 200	20 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

*По договорам, по которым срок действия аренды истек, обременение в виде аренды не учитывалось, т.к. соглашение о продлении аренды отсутствует, соответственно, договор аренды может быть расторгнут в любой момент.

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:

524 700 000
(Пятьсот двадцать четыре миллиона семьсот тысяч)
рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	48 900 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	60 400 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 200 000
5	50:15:0040406:3	162 800	105 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 800 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	23 000 000
8	50:15:0000000:97	181 096,0	84 600 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	56 200 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 000 000

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:

524 700 000

(Пятьсот двадцать четыре миллиона семьсот тысяч)
рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:96	67 747,0	44 800 000
2	50:15:0000000:190	352 173,0	48 900 000
3	50:15:0000000:151032	160 005 +/- 140	60 400 000
4	50:15:0000000:88	186 689,0	31 200 000
5	50:15:0040406:3	162 800	105 800 000
6	50:15:0071201:33	407 014 +/- 447	49 800 000
7	50:15:0000000:95	42 528,0	23 000 000
8	50:15:0000000:97	181 096,0	84 600 000
9	50:15:0000000:99	111 498,0	56 200 000
10	50:15:0000000:98	10 403,0	20 000 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

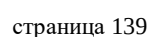
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №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 учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

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



3. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_6.02_ga_snt_dnp_608221047

Участок 6.02 га (СНТ, ДНП)
54 000 000 Р
25 10 17 км²

И 902 696 20 03

Получить доступ для просмотра в мобильном приложении

История просмотров

Написать продавцу

В избранное

Подписаться на продавца

Контакты продавца

Скачать

№ 608221047

Об участке
Площадь: 602,028 га
Расстояние до МКАД: 12 км

Расположение
Московская область, Балашихинский район, Балашиха, д. 10 км

История просмотров

И 902 696 20 03

Получить доступ для просмотра в мобильном приложении

История просмотров

Написать продавцу

В избранное

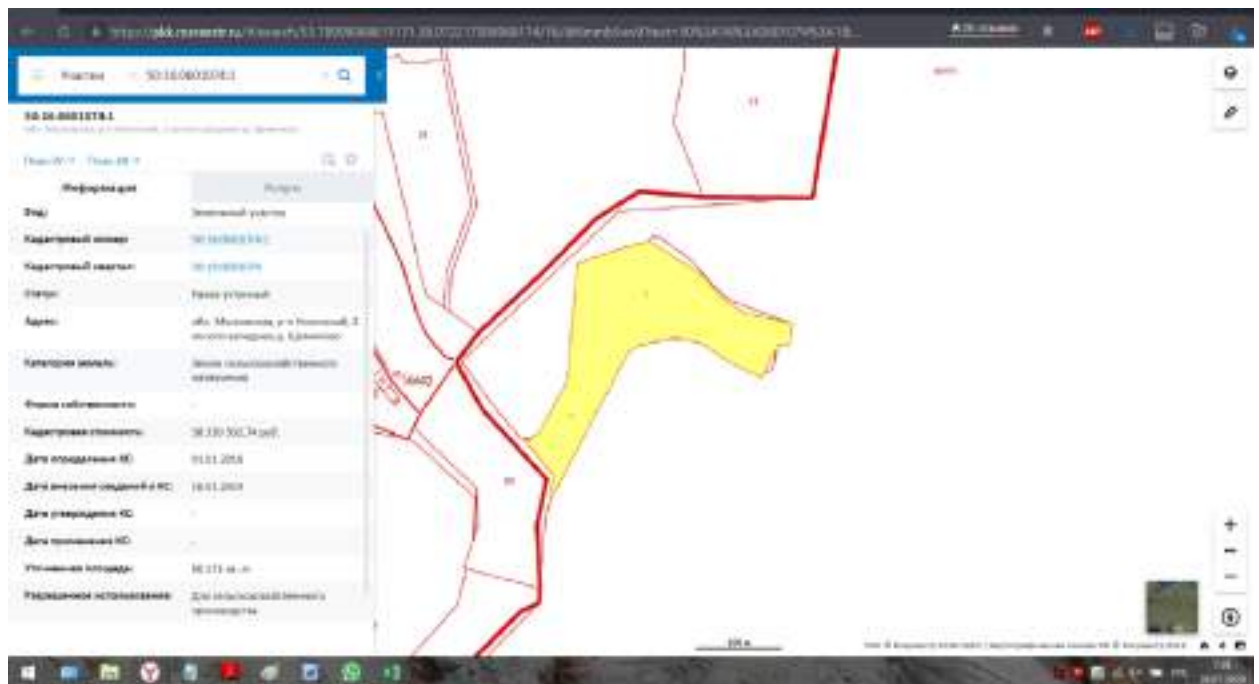
Подписаться на продавца

Контакты продавца

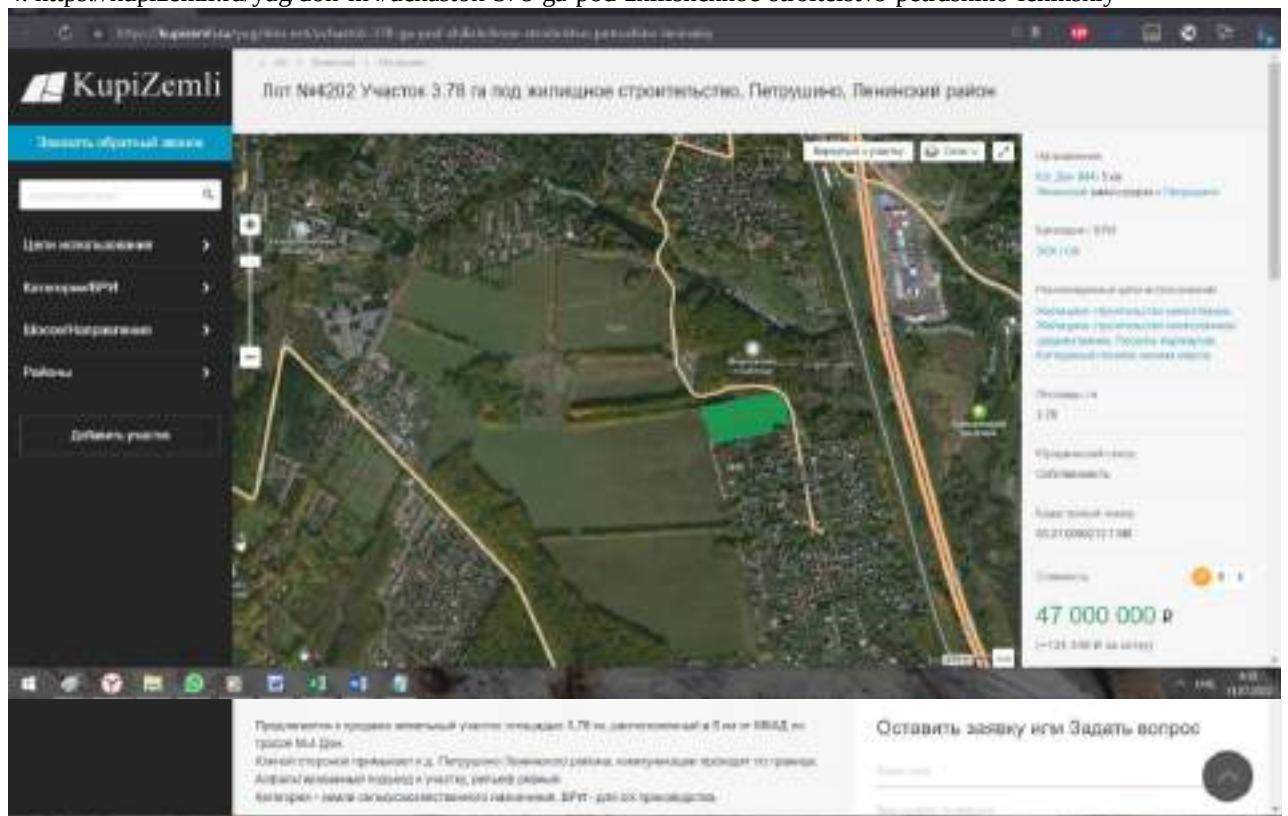
Скачать

№ 608221047

Описание
Участок расположен в г.п.п. в живописном месте, рядом расположен искусственный водоем 7 км от Троицкого шоссе или заезда в Балашиху. Земельный участок под дачное строительство. На участке планируется строительство 400 кв.м. По плану разработаны проекты, разработаны проекты планировки территории, градостроительная документация, на участке расположен дренаж, проект благоустройства.



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



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

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a property listing for a 38.25-hectare plot (Лот №3006) in Chashnikovo, Solnechnogorskiy district. The main visual is a satellite map with the plot highlighted in green. To the right of the map, key details are listed: the plot is 25 km from the city center, has a cadastral value of 234,344,000 rubles, and is zoned for residential development. A sidebar on the left offers navigation options like 'Цены на недвижимость', 'Каталог БТИ', and 'Каталог Недвижимости'. The bottom screenshot shows the same listing from a different angle, focusing on the 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question) section. This section includes a form with fields for name, phone, email, and a message, along with a green 'Отправить заявку' (Send request) button. Below the form, there are four small thumbnail images of the property.

Защитить обратный звонок

Цели использования

Категории ИРП

Экспертная оценка

Рейтинг

Добавить участок

Лот №42531 Участок 20.2 га под коттеджный поселок, Сухарево, Мытищинский район

Назначение: Земельный участок 18 кв. м для размещения объектов недвижимости

Субъект: ИРП

Площадь: 20.2 га

202 (составитель: администрация г. Москвы)

Цена: 170 000 000 руб.

(или 750 руб за сотку)

Принять в работу

Предлагается в продажу земельный участок под коттеджный поселок площадью 20.2 га, в 19 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок граничит с населенными пунктами Наро-Фоминский и Видновский, рядом Сухарево.

Актуальны для строительства коттеджного поселка, усадьбы. Находится в непосредственной близости к МКАД станции Котлов, на участке ровный рельеф – лесо-рабочий лес. Обладает хорошей транспортной доступностью.

По левому берегу Видновского водоема в границах населенной дачной территории для индивидуального жилищного строительства.

Детское отделение является одним из самых популярных направлений для загородного жилищного строительства благодаря развитой инфраструктуре и необычайно уникальному природному ландшафту. Для обеспечения городской транспортной доступности, которая является и основным фактором, что привлекает покупателей земельной территории, участок расположен в непосредственной близости от Дмитровского шоссе, в 19 км от МКАД, предоставляется в продажу земельный участок под коттеджный поселок (Сухарево), площадью 20.2 га. Данное обширное пространство включает в себя участок на берегу Видновского водоема, площадью в 5 га. По правому берегу протекает река Уша, Малая река – имеет населенный пункт, есть возможность застройки территории земельного участка в ИЖС. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, населенный коттеджами, в том числе коттеджами и дачами, рядом, поселком Наро-Фоминский и Видновский, наличие водоема населенный пункт обеспечивает хорошую инфраструктуру для проживания дачи населенной территории. Кроме того, здесь есть общественный транспорт от Москвы. Участок обладает хорошей транспортной доступностью. Предоставляет автомобильные, железнодорожные дороги по территории участка позволяет без проблем добираться до Дмитровского шоссе (МТМ), до которого по прямой дороге около 450 м. В непосредственной близости от участка имеется железнодорожная платформа Котлов, Рельсовый. Участок граничит с лесом под строительством коттеджного поселка, усадьбы.

Посмотреть участок в пределах 10 км.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Контактный телефон:

Адрес:

Ссылка на сайт или фотография участка:

Имя:

Ссылка на сайт или фотография участка:

Оставить заявку

[illegible][illegible]

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

KupiZemli

Задать обратный звонок

Цены на недвижимость

Категории БТИ

Экспертная оценка

Районы

Добавить участок

Лот №1763 Участок 44.1 га под жилищное строительство, Лесные Полины, Пущинский район

Площадь: 44.1 га, Вид участка: 14 га

Цена: 540 370 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Посмотреть участки в пределах 10 км.

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

KupiZemli

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

Видеть карту

Местоположение: Север, Дмитровский район, Мытищинский район, Ларево

Площадь: 43.8 га

Цена: 525 600 000 ₽

Средняя цена за кв. м: 12 000 000 ₽

Описание: Участок 43.8 га под коттеджный поселок, Ларево, Мытищинский район. Участок расположен в живописном месте, окружен лесом и полями. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация. Участок можно использовать для строительства коттеджей или для других целей. Участок находится вблизи от МКАД, что делает его очень привлекательным для покупателей.

Земельный участок под ИЖС, Ларево

Участок расположен в живописном месте, окружен лесом и полями. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация. Участок можно использовать для строительства коттеджей или для других целей. Участок находится вблизи от МКАД, что делает его очень привлекательным для покупателей.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Телефон:

Почта:

Сообщение:

Отправить заявку

Аналоги участков с производственно-складским назначением:

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

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the site logo and a search bar. The main content area features a satellite map of a land plot in Ostashkovskoe, Mytishchinsky district, highlighted in green. The plot is labeled 'Лот №4799 Участок 6.27 га под промышленно-складской комплекс, Челобитьево, Мытищинский район'. To the right of the map, a sidebar provides details about the plot, including its area (6.27 ha), location, and price (200,000,000 rubles). Below the map, there is a section titled 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question) with a form for user input. At the bottom, a section titled 'Похожие участки в пределах 10 км.' (Similar plots within 10 km) shows four thumbnail images of other land plots.

11. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiyevskoe/uchastok-216-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-solncevo-moskva>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a property listing for Lot №3065, 2.16 ha, under industrial and warehouse complex, Solncevo, Moscow district. The listing includes an aerial map with the lot highlighted in green, a list of features (e.g., 100% land, 100% building, 100% infrastructure), and a price of 75,000,000 rubles. The bottom screenshot shows a form to leave a request or ask a question, with a button labeled 'Оставить заявку' (Leave request).

KupiZemli

Лот №3065 Участок 2.16 га под пром. и складской комплекс, Солнцево, Москва район

Вернуться к результатам поиска

100% земли
100% здания
100% инфраструктура

Площадь участка: 2.16 га
Площадь застройки: 2.16 га
Площадь здания: 2.16 га
Площадь инфраструктуры: 2.16 га

Цена: 75 000 000 руб.
(347 222 руб./га)

Оставить заявку

Есть ГТД? Есть ПУ на инженерные? Участок под склад?

В 1 км от МКАД по Киевскому шоссе продается земельный участок площадью 2.16 га. Расположен вблизи района Солнцево с Москвой. По участку ПУ на электроэнергию и водоснабжение. Участок в собственности. По участку ГТД! Солнцево... земельный участок, БРМ... для размещения многофункционального административно-промышленно-складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя *

Телефон *

Электронная почта *

Комментарий

Пожалуйста, не используйте abusive language

Отправить

Посмотреть участок в пределах 10 км.

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

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the site logo and a search bar. The main content area features a large aerial map of the land plot, which is highlighted in green. To the right of the map, there is a sidebar with key information about the plot, including its location, area, and price. The price is listed as 100,000,000 rubles. Below the main map, there is a section titled 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question) with a form for contact details. At the bottom, there are four smaller thumbnail images showing different views of the plot.

KupiZemli

Лот №4682 Участок 3.0 га под промышленно-складской комплекс, Солнцево, Москва район

Цена: 100 000 000 р

Оставить заявку или Задать вопрос

Позвоно участки в пределах 10 км.

13. <https://kupi Zemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-40-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-kirillovka-0>

The image displays two screenshots of the KupiZemli.ru website. The top screenshot shows a satellite map of a land plot in Kirillovka, Leningrad region, with a green highlight indicating the specific plot. The plot is labeled 'Лот №4575 Участок 4 0 га под промышленно-складской комплекс, Кирилловка, Хвостинский район'. The price is listed as 120 000 000 p. The bottom screenshot shows a similar satellite map view, but with a blue highlight indicating a different plot. The price is listed as 120 000 000 p. The website interface includes a search bar, navigation links, and a sidebar with various filters.

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

ФГИС ЕГРН

Формат выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № ____ Фolia № ____	Всего листов документа № ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2018 № 59:15:0060003.04			
Кадастровый номер:		59:15:0060003.04	

Номер кадастрового квартала:	59:15:0060003
Дата принятия кадастрового номера:	11.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	67747 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11941247
Кадастровые номера (находящиеся в пределах земельного участка) объектов недвижимости:	59:14:0060003.120200
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	59:15:0060003.04
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или хозяйственных обществ:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	кадров	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № ____ Фolia № ____	Всего листов документа № ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.07.2018 № 59:15:0060003.04			
Кадастровый номер:		59:15:0060003.04	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом номере:	Московская область, Сергиево-Посадский район №4017746021738, ООО "БетонГарант"
Сведения о виде, форме, объеме и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является или не является участком в границах территории или территории объекта культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны опережающего развития в Российской Федерации, иной зоны:	данных отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, памятника, монумента, исторического объекта:	данных отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данных отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой объявлен режим экологической территории:	данных отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	кадров	инициалы, фамилия

М.П.

Форм 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок		
информация об объекте		
Лист № _____ Формат: А_	Всего листов документа: А_	Всего рисунков: _____
25.07.2016 № 50:15:0000000-56		
Кадастровый номер: 50:15:0000000-56		
Кадастровый номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии залога и (или) заложенных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления полномочий в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального жилищного или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о неиспользовании границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Объект об объекте недвижимости имеет статус "законсервированный"	
Особые отметки:	Сведения вносимые для законсервации раздела 3.1 отсутствуют	
Подпись владельца:	Михайлова Мария Алекс. Андреевна	
Государственный реестратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование документа		подпись
		инициалы, фамилия

М П

Форм 2

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

Земельный участок	
информация об объекте	
Лист № _____ Формат: А_	Всего листов документа: А_
25.07.2016 № 50:15:0000000-56	
Кадастровый номер: 50:15:0000000-56	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрительный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" ООО управляемым Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0000000-56-50:015:0029-2 от 11.03.2020
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, вид № 50:15:0000000-56. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 87 747 кв. м
3. 3.1.1.	11.01.2020
дата государственной регистрации:	16.15:0000000-56-50:015:0029-3
номер государственной регистрации:	с 04.12.2011 по 10.11.2022
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718764153
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное агентство управления ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 06.12.2011
ограничения государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявления в судебном порядке при требовании	данные отсутствуют
6. Сведения о прекращении и отмене зарегистрированного права	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9. Привлечение и участие в наличии (отсутствии), но не в долевой собственности земельного и (или) здания государственной регистрации право (претензия, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	данные отсутствуют

Сведения об установлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей право безвозмездного отчуждения имущества третьих лиц, в том числе:	
1. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, предостережения, ограничивающей право на земельный участок на земельном участке, принадлежащем на праве собственности:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИР
подпись и наименование должности	подпись
М.П.	

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

Формат А

Земельный участок				
сведения об объекте				
Лист № _____	Формат А	Всего листов документа А) _____	Всего листов: _____	Всего листов документа: _____
25.07.2020 № 0010/2010/01435				
Единственный номер:		50:15:0000000:04		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб (данные отсутствуют)		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИР		
подпись и наименование должности		подпись		
М.П.				

Рисунг 3.3

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

Земельный участок

Лист № 3.3
Р5.07.0010 № 04/003/010/2014/01435
Единственный номер: 50:15:0000000:04

Сведения о границах точек границ земельного участка
Система координат: МСК-59, зона 2
Зона №

Поперечный срез	Координаты		Состояние территории на местности	Среднее квадратическое отклонение координат зафиксированных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479649.43	2217866.73	Закрытое состояние	0.1
2	479634.83	2218017.82	Закрытое состояние	0.1
3	479642.73	2217992.18	Закрытое состояние	0.1
4	479641.52	2217977.78	Закрытое состояние	0.1
5	478743.26	2217933.59	Закрытое состояние	0.1
6	478829.33	2217865.33	Закрытое состояние	0.1
7	479644.16	2217785.73	Закрытое состояние	0.1

Государственный регистратор
подпись
М.П.

ФГИС ЕГРН
подпись
инициалы, фамилия

Рисунг 4

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

Земельный участок

Лист № 4
Р5.07.0010 № 04/003/010/2014/01435
Единственный номер: 50:15:0000000:04

План (чертеж, схема) части земельного участка
Участковый номер части: 50:15:0000000:04.1

Масштаб 1: данные отсутствуют
Условные обозначения:

Государственный регистратор
подпись
М.П.

ФГИС ЕГРН
подпись
инициалы, фамилия

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

Листов 4

Земельный участок:

документы кадастрового учета

Лист № 4
25.07.2016 № 50:08/003/2016/014/035

Всего листов документа 4

Всего разделов

Всего листов выписки

Кадастровый номер: 50:15:0060000:06

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части 50:15:0060000:06.2



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный реестратор

ФГИС: ЕГРН

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

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

Листов 4

Земельный участок:

документы кадастрового учета

Лист № 4
25.07.2016 № 50:08/003/2016/014/035

Всего листов документа 4

Всего разделов

Всего листов выписки

Кадастровый номер: 50:15:0060000:06

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части 50:15:0060000:06.3



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный реестратор

ФГИС: ЕГРН

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

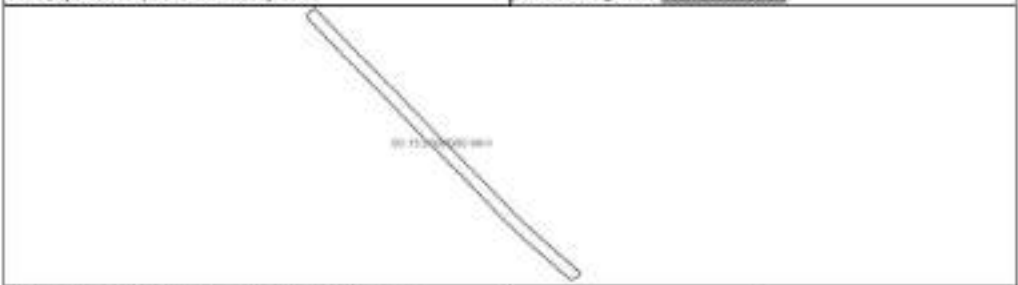
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок:				
архитектурный план участка				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2016	№ 09:0820/339791435			
Единственный номер:		09:15:000000/06		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учестный номер части: 09:15:000000/06.0	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

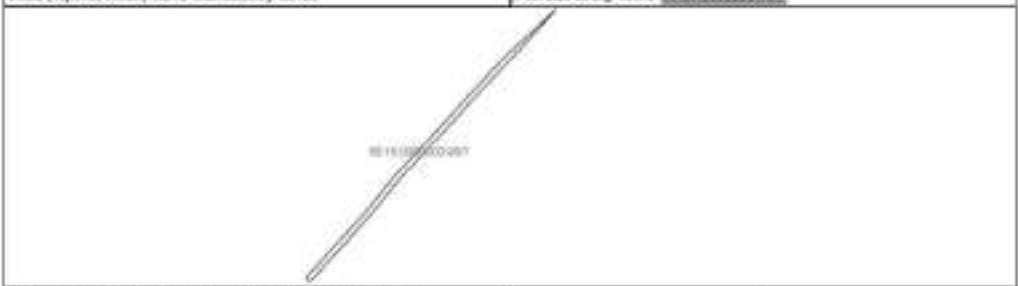
Государственный реестр		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	кабинет	имя, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок:				
архитектурный план участка				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2016	№ 09:0820/339791435			
Единственный номер:		09:15:000000/06		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учестный номер части: 09:15:000000/06.0	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный реестр		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	кабинет	имя, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:		
Лист № _____ Формат: 4:1 Всего листов документа: 4:1 Всего разделов: _____ Всего листов вкладки: _____		
25.07.2018 № 09/0020/339/01435		
Единственный номер:		50-15:0000000:04
Участковый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений, установленных или ограниченных иными объектами недвижимости или образования объектов недвижимости
1	2	3
1	513	Ограничения при изъятии земельного участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.17.3.2, Сводное постановление № 48-5/703 от 09.03.2011
2	601	Ограничения при изъятии земельного участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.3.26, Договорность № 5860447 от 11.02.2015
3	14008	Ограничения при изъятии земельного участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.3.27, Договорность № 5860447 от 11.02.2015
4	513	Ограничения при изъятии земельного участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.3.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны земель в государственной собственности Российской Федерации" № 378 от 09.08.1995
7	326	Ограничения при изъятии земельного участка, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.1.1215, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 09/0010/204058781 от 14.09.2018
Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:				
Лист № _____ Формат: 4:2 Всего листов документа: 4:2 Всего разделов: _____ Всего листов вкладки: _____				
25.07.2018 № 09/0020/339/01435				
Единственный номер:				50-15:0000000:04
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение закрепления объекта	Средняя квадратическая погрешность приращений координат циркулярных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	479017.02	2217520.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478940.28	2217515.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478865.3	2217518.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479025.74	2217523.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478733.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.95	2217542.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478773.44	2217545.67	данные отсутствуют	0.1
11	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217534.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестратор				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности				подпись
				инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.1

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

Земельный участок				
(часть или часть части)				
Лист № _____	Рис. 4.1	Всего листов рисунка 4.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2020 М 09-2020-33979435				
Кадастровый номер			50:15:0060600.96	
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.3
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.3
24	478736.07	2217693.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478905.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.3
27	478770.51	2217613.06	данные отсутствуют	0.3
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.3
29	478779.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.3
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478930.76	2217613.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217813.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.1

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

Земельный участок				
(часть или часть части)				
Лист № _____	Рис. 4.1	Всего листов рисунка 4.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2020 М 09-2020-33979435				
Кадастровый номер			50:15:0060600.96	
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
39	478724.96	2217728.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217584.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478796.25	2217596.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478881.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.89	2217587.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Ряд № 4.2

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

Земельный участок:				
(карта/план земельного участка)				
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовых	Всего рядовых	Всего листов выписки
25.07.2020	№ 09-02/20-339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000600/06		
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание характерных объектов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	478027.02	2217520.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478940.28	2217515.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478865.3	2217518.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479029.74	2217523.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.95	2217522.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478773.44	2217525.87	данные отсутствуют	0.1
11	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478742.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478710.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН	
полное наименование документа			код документа	инициалы, фамилия
			МП	

Ряд № 4.3

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

Земельный участок:				
(карта/план земельного участка)				
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовых	Всего рядовых	Всего листов выписки
25.07.2020	№ 09-02/20-339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0000600/06		
Сведения о частях земельного участка				
Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание характерных объектов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.66	2217558.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.27	2217603.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478925.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478770.51	2217612.06	данные отсутствуют	0.1
28	478771.24	2217588.17	данные отсутствуют	0.1
29	478779.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.48	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478930.56	2217583.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217923.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478849.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости			ФГИС ЕИРН	
полное наименование документа			код документа	инициалы, фамилия
			МП	

Ряд № 4.1

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

Земельный участок:				
(карта из Единого реестра)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
25.07.2018	№ 09-2020-339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0006000.06		
Номер точки	Координаты, м		Положение закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
X	Y			
1	2	3	4	5
39	478724.90	2217528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.67	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478760.25	2217590.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478881.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.88	2217587.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			код подразделения	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Ряд № 4.2

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

Земельный участок:				
(карта из Единого реестра)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
25.07.2018	№ 09-2020-339791435			
Кадастровый номер:		50:15:0006000.06		
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Учтовый номер части: 1				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
X	Y			
1	2	3	4	5
1	478743.36	2217511.59	Закрепления отсутствуют	0.1
2	478743.36	2217511.59	Закрепления отсутствуют	0.1
3	478917.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478940.78	2217815.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478865.3	2217818.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479028.74	2217828.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478733.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
9	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478773.44	2217585.67	данные отсутствуют	0.1
11	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	478762.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
14	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
15	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
16	478716.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			код подразделения	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисун 4.1

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист № _____	Рисунки: 4.1	Всего листов рисунка: 4.2	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2020 М 89-20/20-339/94455				
Кадастровый номер:			50:15:0060600.96	
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель на кадастровом	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.3
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.3
24	478736.87	2217693.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478905.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.3
27	478770.51	2217613.06	данные отсутствуют	0.3
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.3
29	478779.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.3
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478930.76	2217613.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217813.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисун 4.1

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист № _____	Рисунки: 4.1	Всего листов рисунка: 4.2	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2020 М 89-20/20-339/94455				
Кадастровый номер:			50:15:0060600.96	
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель на кадастровом	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.96	2217728.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217584.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478796.25	2217596.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478881.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.88	2217587.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Ряд № 4.2

Земельный участок:				
идентификация участка				
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовых	Всего рядовых	Всего листов выписок
25.07.2020	№ 09-02/20-339791435			
Кадастровый номер:			50:15:0000600/06	
Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение земельного объекта	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478743.26	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
9	478027.02	2217520.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478940.28	2217515.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478865.3	2217518.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479029.74	2217523.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478732.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217522.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478773.44	2217525.87	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478742.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217536.12	данные отсутствуют	0.1
19	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.24	данные отсутствуют	0.1
21	478716.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистрационный номер кадастрового документа			кодировка	ФГИС ЕПРН
МОДЕЛЬ КАДАСТРОВОГО ДОКУМЕНТА			М.П.	ПОДПИСЬ, ФИО

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

Ряд № 4.3

Земельный участок:				
идентификация участка				
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовых	Всего рядовых	Всего листов выписок
25.07.2020	№ 09-02/20-339791435			
Кадастровый номер:			50:15:0000600/06	
Номер точки	Координаты, м		Положение земельного объекта	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границы части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
22	478711.66	2217598.55	данные отсутствуют	0.1
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.1
24	478736.27	2217603.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478925.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.1
27	478776.51	2217612.06	данные отсутствуют	0.1
28	478771.24	2217588.17	данные отсутствуют	0.1
29	478779.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.1
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.48	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478936.76	2217583.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478862.3	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478866.65	2217923.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478849.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478865.62	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478728.11	2217523.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер кадастрового документа			кодировка	ФГИС ЕПРН
			М.П.	подпись, фамилия

Рисунки 4.1

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

Земельный участок:				
(карты не прилагаются)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
25.07.2018	№	99-2020-339791435		
Кадастровый номер:			59:15:0006000.96	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	478724.90	2217528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.67	2217558.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478769.25	2217560.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478881.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.88	2217587.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			кодпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

МП

Рисунки 4.2

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

Земельный участок:				
(карты не прилагаются)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
25.07.2018	№	99-2020-339791435		
Кадастровый номер:			59:15:0006000.96	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учтовый номер части: 7				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	478743.36	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	478743.36	2217511.59	Закрепление отсутствует	0.1
8	478917.02	2217820.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478940.78	2217815.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	478865.3	2217818.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479028.74	2217828.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478733.44	2217520.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	478743.32	2217530.01	данные отсутствуют	0.1
14	478758.95	2217562.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	478773.44	2217585.67	данные отсутствуют	0.1
16	478773.95	2217545	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	478762.3	2217520.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	478719.42	2217526.12	данные отсутствуют	0.1
19	478713.97	2217538.75	данные отсутствуют	0.1
20	478712.64	2217550.26	данные отсутствуют	0.1
21	478716.91	2217593.34	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			кодпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

МП

Рисунки 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер участка)				
Лист № _____	Рисунки 4.1	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2020 М 50-20/20-33979435				
Кадастровый номер		50:15:0060600.96		
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
22	478711.46	2217598.55	данные отсутствуют	0.3
23	478717.67	2217627.43	данные отсутствуют	0.3
24	478736.87	2217693.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	478829.79	2217794.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	478905.68	2217709.63	данные отсутствуют	0.3
27	478770.51	2217613.06	данные отсутствуют	0.3
28	478771.26	2217589.17	данные отсутствуют	0.3
29	478779.92	2217575.2	данные отсутствуют	0.3
30	478787.18	2217559.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	478939.68	2217814.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	478930.76	2217813.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	478962.5	2217903.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	478946.65	2217913.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	478949.37	2217924.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	478965.42	2217906.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	478762.35	2217553.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	478758.11	2217523.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Рисунки 4.2

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

Земельный участок				
(кадастровый номер участка)				
Лист № _____	Рисунки 4.2	Всего листов рисунка 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2020 М 50-20/20-33979435				
Кадастровый номер		50:15:0060600.96		
Номер точки	Координаты, м		Описание изъятых земель	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
1	X	Y	4	5
39	478724.96	2217728.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	478759.63	2217584.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	478761.31	2217559.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	478796.25	2217596.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	478914.53	2217698.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	478881.96	2217663.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	478800.88	2217587.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	478763.96	2217556.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

[illegible]

КОПИЯ

ПОЛУЧЕНО 05 АПР 2016

ДОНОСОР

адрес: Московская область, г. Балашиха

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

Данные похозяйственному учету отнесены «Иной вид юридический адрес: 143900, г. Балашиха, пер. I Мая, д. 21», зарегистрировано 29.06.2010 году ЮННС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006516474, выданное в дальнейшем «Балашинский район, принаследжавший район», что подтверждено Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года.

Вышеизложенное, действующее на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «ИПАХАВТОМАТ» (зарегистрировано в Межрайонной инспекции 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 № 006516474, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 125022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, принадлежащее в дальнейшем «Балашинский район, принаследжавший район», что подтверждено Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года, действующим на основании Устава, с другой стороны, поперечные в дальнейшем «Юристы», являющиеся доверенными лицами ООО «ИПАХАВТОМАТ».

1. ПРИМЕТ ДОНОСАРА

1.1. Прокальщик передает за плату во временное пользование, в Армактор применяет следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50/15/0060006/187, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжавший район, принадлежность на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, а чех в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года; кадастровый номер 50/50/15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 460615;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50/15/0060006/187, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжавший район, принадлежность на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, а чех в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года; кадастровый номер 50/50/15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 460712;

- земельный участок общей площадью 72809 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50/15/0060006/190, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжавший район, принадлежность на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, а чех в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года; кадастровый номер 50/50/15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 460602;

- земельный участок общей площадью 552173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50/15/0060006/190, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжавший район, принадлежность на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, а чех в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года; кадастровый номер 50/50/15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной

1

регистрация, финансируемая и организована по Московской области 000 с 2011 года (срок 30-50 лет)

- [illegible]

[illegible]

malice non nocet

1.1. Cross section: Offsetting in subordinates' attitudes and behaviors 30 (Appendix 1) net.

1.3. Настоящим Арендатор подтверждает, что Объект аренды не арестован, не находится в залоге, не является предметом спора, заинтересованных и установленных законодательством Российской Федерации иных ограничений правам третьих лиц использовать имущество.

1.4. Объемы производства Арктических и Северных территорий в тридцатые годы 1930-х годов

U.S. Customs has implemented a strategy that allows countries to participate in the

2. *SPERMATOPHYTES*

2.1. Размер совокупной средней платы за услуги на участке составляет 7 028 (семь тысяч 28) рублей, НДС не облагается по основанию п.2 статьи 146.1 п.1 НК РФ и подлежит вычету налога.

- [illegible]

2.2. *Влияние температуры на скорость разложения*

С. ПИРАБА И О. Б. САНХУОЧТИ А. ПЕНУТАТОРА

3.1. Assessment of the impact

- [illegible]

2

- получить карту по договору сбербанка, а также координаты улицы в урбанизированной зоне (координаты прилегающая, распада на 6-значный гео координат)
- осуществлять работу при помощи спутниковой антенны (GPS/GPRS)

1.2. Approximating different

Организация - это совокупность людей, объединенных для достижения общей цели. Организация - это процесс создания и поддержания структуры, которая позволяет людям эффективно взаимодействовать друг с другом.

- обеспечить обучение, профессиональное и другие специализированные услуги, установленные на Общественном уровне;
- обеспечить выполнение государственных функций в соответствии с законодательством РФ;
- способствовать развитию культуры, физической культуры и спорта;
- при исполнении Общественных функций не нарушать права других социально-экономических групп населения;

[illegible]

3.1. Approximation in compact:

— **John H. McGraw**, *McGraw-Hill*

[illegible]

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Architecture

С. С. КУЗНЕЦОВ, доктор технических наук, профессор, зав. кафедрой «Технология и оборудование» (МФТИ)

4.2. *Apocynum androsaemifolium*

— *Автоматический перевод.*
— *Перевод. Автоматический перевод.*
— *Автоматический перевод.*

5. ОБЪЕДИТЕЛЬНОСТЬ, СТРОИТЕЛЬНОСТЬ

[illegible]

1.2. Ответственность Строен за нарушения условий Договора, вытекающие из действий (бездействия) Строен или третьих лиц, возлагается на Строен в размере 500 руб. за каждый день просрочки.

A. PAVLOVICH, A. CHIRKIN

А.3. Все неуступчивые: Суровый слух, жестокость или требования, возмущение на внешнего диссонанс или в связи с тем, в том числе исключая его истинность, нарушение, уничтожение или несоблюдение, возмущение или возмущение в суде.

† РАСТУЩЕЕ ДЕТСТВО

[illegible]

RESEARCH BY THE UNIVERSITY OF

[illegible]

8.2. Настоящий договор является заключенным в момент его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости.

[illegible]

4.4. Расчетный диаметр составляет 3 (Три) сантиметра, материал цилиндрической части, по своему назначению для вставки в Ступицу, и один — для отрыва, осуществленного с помощью рычагов, расположенных при ее выдвигании поперек и вставке в нее из торцевой части вала.

1

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арбитражная: Данные арбитражного учреждения: А/Помой 4022 ИНН 50/07841/0 КПП 50/0101001 ОГРН 1105001000095 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мат. д. 21 Банковские реквизиты: С/Сбербанк России ПАО г. Москва Клиентское соглашение № 5278 г. Москва Расчетный счет: 4070281033850108996 БИК 044525225 Корр. счет: 301018104000000000224 Председатель Протокола	Арбитраж: ООО «Панайиловский» Место нахождения: 129121, Москва, Леснорощинское шоссе, д. 24, стр. 9, ИНН 7705-50/03-4, КПП 770301001, ОГРН 1057746000943 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва р/с: 4070281033850108996 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
---	---

Подписи и печати:

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Подпись: *[Подпись]* Печать: *[Печать]* Ад. В. Матюшкин

Созданные в соответствии с требованиями
Технических заданий участников «ФЕДЕРАЦИЯ 2015».

Масловская Татьяна Евгеньевна

© 2010 Wiley Periodicals, Inc.

[illegible][illegible][illegible]

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является поручением актин вступить в ассоциацию общества. Подписание настоящего соглашения Сторонами означает, что в момент подписания настоящего соглашения Аресторы вернули Арестованного права без каких-либо значимых участков общей площадью 9087997 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, референсный кадастровый номер 50.15.0050000.131, адрес Объекта – Московская область, Балашихинский район, Валеевский сельский участок, арест Арестованного и подлежащий в противном случае изъятию по целевому назначению, отдаленного метода возмещения стоимости.

4. До всех остальных, не предусмотренных надписями Дополнительным соглашением, Стороны рекомендуются условия из Договора и законодательства РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.

10

6. Наименование сопоставимое составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру каждого вида, по одному экземпляру для каждого из супругов, а один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию браков на основании заявления супругов с целью на территории Московской области.

АДРЕСА БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

© 2000 Blackwell Science Ltd

ООО "Восток-тур"
Клиентская служба в формате 24 часа
40-1010100, Московская обл., Балашиха
Мат. упр. 200.26.21
00161-5001076418
КПП: 500101001
ИНН: 5017011145/001003095
ОГРН: 40101010038200001527
Банк: ИАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
СЧЕТ: 0443252225
БИК: 04181010400000000225

ООО «Иркутск экспрес»
Организаторов и участников акции:
12312, Москва, Басманный район,
1, 24, стр. 9.
0081 770354074
KIRI 77031081
KIRI 05774993943
Fax: 49323102180310466
E-mail: IBAO@IEXPRESS.RU
0081 64425252
Fax: 0081 00000000000075



Environ Biol Fish (2015) 98:1031–1040

1

ФГИС ЕПРН

информационная система государственного кадастра недвижимости

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 14.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 28.09.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____ Флиппинг 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.09.2019 № 50:15:0006000:151632			
Кадастровый номер:			
50:15:0006000:151632			
Номер кадастрового квартала:		50:15:0006000	
Дата вступления кадастрового номера:		06.02.2008	
Район государственной кадастровой учетной единицы:		данный отсутствует	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха	
Площадь:		10000 +/- 140 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		105963418.35	
Кадастровые номера (расположения в пределах земельного участка) объектов недвижимости:		50:15:0006000:144471	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:0006000:185	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данный отсутствует	
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях предоставления государственного контракта:			

Государственный регистратор	кадастр	ФГИС ЕПРН
наименование должности	кадастр	инициалы, фамилия

МП

Листок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____ Флиппинг 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.09.2019 № 50:15:0006000:151632			
Кадастровый номер:			
50:15:0006000:151632			
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:		Максимова Мария Александровна №77-15-88, ООО ООО "БитникГарнет"	
Сведения о том, входит ли объект в состав природного объекта, расположенного в пределах земельного участка:		данный отсутствует	
Сведения о том, что земельный участок является или участком, расположенным в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данный отсутствует	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данный отсутствует	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, памятника, исторического:		данный отсутствует	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данный отсутствует	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:		данный отсутствует	

Государственный регистратор	кадастр	ФГИС ЕПРН
наименование должности	кадастр	инициалы, фамилия

МП

Риски 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок			
(заполняет владелец)			
Лист № _____	Филиал № _____	Всего листов документа № _____	Всего листов: _____
26.09.2019 № 09/0019/2041/17409			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:151032	
Годовый номер земельного участка:		Данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) осуществлении договора, предусматривающего предоставление в собственность земельного участка, государственной власти или органа местного самоуправления, выполняющего государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального жилищного или нежилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об отделе земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не распространены:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о неиспользовании границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Объект об объекте недвижимости имеет статус "актуальное"	
Соблюдение:		Сведения о восторге земель, земле разрешенного использования, площадь земель статус: «Актуальное использование». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с восторгом земель: «Земли сельскохозяйственного назначения, земель разрешенного использования». Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, площадью 16000 кв. м.	
Получатель выписки:		Миндеева Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Риски 2

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

Земельный участок	
(заполняет владелец)	
Лист № _____	Филиал № _____
26.09.2019 № 09/0019/2041/17409	
Кадастровый номер: 50:15:0000000:151032	
1. Привлечение (права обременения):	Земельный участок в государственном фонде недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Миндеева"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:151032-50:015:2018-8 от 07.05.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Архив, вид объекта: 07.01.2018
вид	50:15:0000000:151032-50:015:2018-4
дата государственной регистрации:	с 16.10.2015 по 31.12.2024
номер государственной регистрации:	с 16.10.2015 по 31.12.2024
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПатриКларкс", ИНН: 770250034
вид	Договор аренды (субаренды) от 01.08.2015
дата государственной регистрации:	Договор аренды, вид: Московская, р-н Басманный, г. Москва, кв. № 50:15:0000000:151032, земельный участок, который занят: земельный сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 160 000 кв. м
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	07.01.2018
дата государственной регистрации:	50:15:0000000:151032-50:015:2018-8
номер государственной регистрации:	с 07.01.2018 по 01.11.2024
3.1.3. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Миндеева", ИНН: 770250034
дата государственной регистрации:	Договор доверительного управления от 16.02.2018
3.2.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.2.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
3.3.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
3.3.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
8.	Сведения о наличии государственной регистрации без цели отчуждения участка при обращении или его законного представителя	
9.	Приведены ли сведения о наличии построек, по которым имеются заявления о предоставлении государственной регистрации права (субъекта, приобретающего право), о наличии права или обременения объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, приобретаемая права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, право	данные отсутствуют
11.	Сведения о наличии государственной регистрации ипотеки, приобретения, отчуждения права на земельный участок от земель сельскохозяйственного назначения	

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

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от

Лист № _____ Раздела 3 Всего листов раздела 3: _____ Всего листов: _____ Всего листов выписки: _____

06.09.2019 № 09/2019/2861/17488

Базисный номер 58:25:0080000:151032

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

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

М.П.

Рисун 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения смежных участков

Текстовый участок:				
картосъемный материал				
Лист №	Рисун 3.1	Всего листов рисун 3.1 -	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019	№ 00:0018:284117458			
Кадастровый номер:			50:12:0090000:051032	

Описание местоположения границ текстового участка

Номер д/л	Пункт точки кривизны/прямой	Дирекционный угол	Горизонтальная протяженность, м	Описание территории за границей	Кадастровый номер смежных участков	Ссылки на карты приобладаний земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	8			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют		
14	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись инициализации документа	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения смежных участков

Земельный участок:			
идентификация участка			
Лист №	Рядов 3.1	Всего листов рядов 3.1	Всего рядов
26.09.2019	№ 09/0018/2019/17458		Всего листов выписки
Единственный номер:		09-15-000000-011002	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер ли	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальная протяженность, м	Описание территории на местности	Идентификация номера смежных участков	Сведения об адресе прилегающей земельной территории
в соответствии с рисунком						
1	2	3	4	5	6	7
16	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор:				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		
				подпись, фамилия		

М П

Рисунки 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельных участков

Земельный участок:			
карта/план кадастрового участка			
Лист № _____	Фрагменты 3.1	Всего листов документа 3.1 : _____	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 09/0019/2019/17498			
Кадастровый номер:		50-15/0090000:151032	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Длинные стороны угла	Горизонтальная проекция, м	Описание территории на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе прилегающей земельной территории
	в кадастровом	в реальном					
1	2	3	4	5	6	7	8
11	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	11	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунки 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельных участков

Земельный участок:			
карта/план кадастрового участка			
Лист № _____	Фрагменты 3.2	Всего листов документа 3.2 : _____	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 09/0019/2019/17498			
Кадастровый номер:		50-15/0090000:151032	

Сведения о координатах точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-55, зона 2				
Стор. №				
Номер точки	Координаты		Описание территории на местности	Среднее квадратическое отклонение координат зарегистрированных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466055.84	2215884.18	данные отсутствуют	0.1
2	465878.52	2216229.39	данные отсутствуют	0.1
3	465878.54	2216229.6	данные отсутствуют	0.1
4	465878.54	2216229.64	данные отсутствуют	0.1
5	465834.85	2216328.25	данные отсутствуют	0.1
6	466013.1	2216347.43	данные отсутствуют	0.1
7	466029.35	2216236.28	данные отсутствуют	0.1
8	466058.85	2216216.8	данные отсутствуют	0.1
9	466082.45	2216283.38	данные отсутствуют	0.1
10	466131.19	2216188.55	данные отсутствуют	0.1
11	466232.58	2216096.5	данные отсутствуют	0.1
12	466267	2216125.45	данные отсутствуют	0.1
13	466284.98	2216188.45	данные отсутствуют	0.1
14	466363.26	2216637.27	данные отсутствуют	0.1
15	466372.84	2216644.47	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.1

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

Земельный участок:				
карта/план земельного участка				
Лист №	Фрагмент	Всего листов документа	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019	№ 09/0618/2019/07488			
Единственный номер:			09-15-0000000-011002	

Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Порядковый номер	Координаты		Описание закрепления на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	466188.24	2216025.45	данные отсутствуют	0.1
17	466199.74	2216013.8	данные отсутствуют	0.1
18	466189.49	2216032.87	данные отсутствуют	0.1
19	466429.83	2216033.84	данные отсутствуют	0.1
20	466469.33	2215976.25	данные отсутствуют	0.1
21	466561.2	2215985.75	данные отсутствуют	0.1
22	466478.64	2215827.63	данные отсутствуют	0.1
23	466434.35	2215835.64	данные отсутствуют	0.1
24	466421.67	2215785.51	данные отсутствуют	0.1
25	466391.83	2215769.37	данные отсутствуют	0.1
26	466371.19	2215747.72	данные отсутствуют	0.1
27	466344.89	2215756.78	данные отсутствуют	0.1
28	466238.32	2215828.68	данные отсутствуют	0.1
29	466188.24	2215832.11	данные отсутствуют	0.1
30	466125.68	2215883.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор:		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.1

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

Земельный участок:				
карта/план земельного участка				
Лист №	Фрагмент	Всего листов документа	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019	№ 09/0618/2019/07488			
Единственный номер:			09-15-0000000-011002	

Сведения о характере точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Зона №				
Порядковый номер	Координаты		Описание закрепления на местности	Среднее квадратичное значение погрешности координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	466085.34	2215858.18	данные отсутствуют	0.1
32	466387.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466371.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466375.12	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
36	466371.13	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466467.62	2215832.18	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор:		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Форм 4

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

Земельный участок				
(архивный вариант)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019 № 09/0019/2019/17455				
Единственный номер		50-15:0000000:151832		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Уч. номер части 50-15:0000000:151832.1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
подпись должностного лица		подпись, фамилия		

МП.

Форм 4

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

Земельный участок				
(архивный вариант)				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
26.09.2019 № 09/0019/2019/17455				
Единственный номер		50-15:0000000:151832		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Уч. номер части 50-15:0000000:151832.1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
подпись должностного лица		подпись, фамилия		

МП.

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

Рис. 4.4

Земельный участок:			
архитектурный план участка			
Лист № _____	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов: _____
26.09.2019 № 09/0018/2019/017488		Всего листов выписки: _____	
Единственный номер:		50:15:0090000:151832	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учётный номер части: 50:15:0090000:151832.3	
			
Масштаб 1: длина отсутствует	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		наименование, фамилия	
МП			

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

Рис. 4.5

Земельный участок:		
архитектурный план участка		
Лист № _____	Листов 4.1	Всего листов документа 4.1
26.09.2019 № 09/0018/2019/017488		Всего разделов: _____
Единственный номер:		50:15:0090000:151832
Учётный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений, установленных или ограниченных правообладателем на объект недвижимости или ограничение объекта недвижимости
1	2	3
1	12169	Ограничения при за земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.882, Постановление "О порядке установления ограничений на объекты незавершенного строительства и особый земельный кадастровый земельный участок, расположенный в границах кадастрового участка № 50:15:0090000:151832.3
2	1399	Ограничения при за земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.15, Постановление "Об установлении границ кадастровых зон геоинформационных сетей, расположенных в городе Лыбидово и Лыбидовском муниципальном районе" № 63-05/м от 26.01.2013
3	12169	Ограничения при за земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.06.1.885, Постановление "О порядке установления ограничений на объекты незавершенного строительства и особый земельный кадастровый земельный участок, расположенный в границах кадастрового участка № 50:15:0090000:151832.3
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		наименование, фамилия
МП		

MTHMTH

Рис. 4.1

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

Земельный участок				
Лист № _____ Рисунки 4.1 Всего листов рисунка 4.1 Всего рисунков Всего листов выписки				
26.09.2019 № 09-2019/206117488				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:151632				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	2215880.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.70	2215904.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.60	2215906.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466287.64	2215967.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.60	2215994.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216032.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Рисунки 4.2 Всего листов рисунка 4.2 Всего рисунков Всего листов выписки				
26.09.2019 № 09-2019/206117488				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:151632				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	466473.64	2215857.85	данные отсутствуют	0.1
12	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
13	466474.25	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
14	466454.25	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
18	466116.82	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
28	466216.32	2215828.66	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466188.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215880.13	данные отсутствуют	0.1
32	466067.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466167.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466275.37	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
33	466373.57	2215823.78	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
34	466375.28	2215825.84	данные отсутствуют	0.1
35	466379.12	2215842.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Рис. 4.1	Всего листов рис. 4.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
26.09.2019	М	09-2019/260117488		
Кадастровый номер		50:15:0060606.151632		
Номер точки	Координаты, м		Описание земельных наделов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215812.33	данные отсутствуют	0.3
36	466371.35	2215814.44	данные отсутствуют	0.3
36	466371.33	2215814.44	данные отсутствуют	0.3
37	466367.62	2215812.38	данные отсутствуют	0.3
37	466367.62	2215812.38	данные отсутствуют	0.3
38	466260.11	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466163.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466181.9	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.03	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466400.64	2215856.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466399.64	2215856.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.58	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.68	2215806.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466572.14	2215807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466572.14	2215807.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Рис. 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер)				
Лист №	Рис. 4.1	Всего листов рис. 4.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
26.09.2019	М	09-2019/260117488		
Кадастровый номер		50:15:0060606.151632		
Номер точки	Координаты, м		Описание земельных наделов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
1	2	3	4	5
45	466102.44	2215886.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	2215893.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.73	2215894.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.63	2215900.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	2215881.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466287.64	2215965.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.66	2215996.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	2216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	2216022.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	2215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	2215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	2215802.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Павловка во Владимирском государственном университете им. П.А. Флоренского
Специализация в области Земельного Учета

Земельный участок:				
(подписать, печать заявителя)				
Лист № _____	Филиал 47	Всего листов раздела 47	Всего разделов _____	Всего листов выписки: _____
26.09.2019 № 09/2019/204117400				
Кадастровый номер		09-15-0000000-010052		
Сведения о характеристике точки границ участка (частей) земельного участка				
Учтовый номер точки: 3				
Система координат: АСК-98, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Положение на плане (на снимке)	Среднее квадратическое погрешность определения координат характерных точек границ участка (частей) земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	466473.64	2215827.03	данные отсутствуют	0.1
12	466473.64	2215837.03	данные отсутствуют	0.1
13	466474.27	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
13	466474.27	2215819.64	данные отсутствуют	0.1
18	466210.12	2215820.66	данные отсутствуют	0.1
28	466210.12	2215820.66	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
29	466180.16	2215832.14	данные отсутствуют	0.1
31	466095.14	2215800.13	данные отсутствуют	0.1
32	466567.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
32	466567.78	2215825.67	данные отсутствуют	0.1
33	466579.57	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
33	466579.57	2215828.78	данные отсутствуют	0.1
34	466579.28	2215825.86	данные отсутствуют	0.1
34	466579.28	2215825.86	данные отсутствуют	0.1
35	466579.13	2215832.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистрационный номер _____			ЭЦП № _____	ФИО ЕПД _____
МОДЕЛЬ ЭЛЕКТРОННОЙ ДОКУМЕНТЫ			ЭЦП № _____	АДРЕС, ФИО, ПОДПИСЬ
М.П.				

Получена из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о материале изготовления участка

Земельный участок				
Частный земельный участок				
Частота и вид землепользования				
Част. № _____ Раздел № <u>4.3</u>		Всего листов раздела <u>4.3</u> _____		Всего разделов _____
28.05.2019 № 89-2019/206117488				
Кадастровый номер		59:15:0006060:151632		
Порядок таблица	Вводная, м		Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат контрольных точек прямой части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
35	466375.12	2215833.33	данные отсутствуют	0.1
36	466371.35	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
36	466371.33	2215834.44	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215833.38	данные отсутствуют	0.1
37	466367.62	2215832.38	данные отсутствуют	0.1
38	466260.11	2215803.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466103.90	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	466165.96	2215848.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	466181.8	2215848.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.05	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	466371.05	2215853.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466490.64	2215856.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	466290.64	2215876.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466441.88	2215906.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	466341.68	2215906.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215903.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	466372.14	2215903.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕГРН	
индекс кадастровой доверенности			ИНН/ОГН	
М.П.				

Рисунки 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер участка)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.05.2019	М	09-2019/286117488		
Кадастровый номер:		50:15:0060606.05:032		
Номер точки	Векординаты, м		Описание земельных наделов	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
45	466102.44	1215980.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	466058.84	1215993.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	466054.70	1215994.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	466051.60	1215990.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	466093.18	1215981.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	466287.64	1215967.70	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	466351.60	1215994.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	466376.8	1216025.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	466379.88	1216032.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	466354.14	1215991.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	466287.25	1215962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	466260.12	1215902.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	466191.89	1215342.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕНР	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			МП	

Московская область, г. Балашиха

Данные некоммерческого партнерства «Новый жар» зарегистрированы: 14.09.08, г. Балашиха, пер. 3 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером: 1037746090903, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 004546678, полученное в департаменте «Регистратор», в лице Председателя правления Валерия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с ипост. 09.09.14.

Общество с ограниченной ответственностью «Пенейкино», (интерпретация: Московская область, Балашиха, пер. 3 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером: 1037746090903, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 004546678, полученное в департаменте «Регистратор», в лице Председателя правления Валерия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с ипост. 09.09.14).

Общество с ограниченной ответственностью «Пенейкино», (интерпретация: Московская область, Балашиха, пер. 3 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером: 1037746090903, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 004546678, полученное в департаменте «Регистратор», в лице Председателя правления Валерия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с ипост. 09.09.14).

1. ГИРДМУЗ ДРОГОВИЧА
- 1.1. Арестодатель передает за плату во временное пользование, а Арестодатор принимает следующие земельные участки:
- земельный участок общей площадью 24 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0060606.05:032, Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15:0060606.05:032/2014-1/021;
 - земельный участок общей площадью 371 763 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0060606.05:032, Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15:0060606.05:032/2014-1/021;
 - земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0072617.04, адрес: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15:0072617.04/2014-1/021;
 - земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0072617.04, адрес: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15:0072617.04/2014-1/021;
 - земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0072617.04, адрес: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:15:0072617.04/2014-1/021;
 - земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0060606.05:032, Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер Арестодателя на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в

Содержание в энциклопедии
и Договору аренды земельного участка от 01.08.2015г.

r. Moccasin

27. 11. 2019.

[illegible]

Другие некоммерческие партнеры «Новой игры», ведущие в развитии «Архива», — это Президент Премии Аурелия Валдмара Веклакова, действующий на основании Устава со второй стороны, а

Опираясь с организационной ответственностью «Национального архива», ведущие в развитии «Архива», — это Генеральный директор Музея Михаила Васильева, действующий на основании Устава, с третьей стороны.

составом иными Сторона, включенными в состав Соглашения в значимой степени (далее – «Соглашение») в Договор аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о

1. В связи с осуществлением «Ф» мая 2013 года государственной регистрации перехода от Архиповского в Новую территорию права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:05:0060000-01572, кадастровый номер: 50:05:0060000-01572, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, с. Балашиха, на право Архиповского от Договора в отношении вышеуказанного земельного участка переходят в Новую территорию.

2. Подписавшее настоящее Соглашение Сторона подтверждает, что передан документ, удостоверяющий право требования Арбитражной в Арбитражу. Оформление последнего акта приема-передачи документа не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арбитраж округа уполномочен улаживать арбитражу спору и все иные споры, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации настоящего Соглашения, права собственности на Земельный участок. Новому арбитру, по его решению, уполномочен назначать составление.

4. Стрелки подтверждают, что неосознанно получающий арсенал глупости или аморальных знаний и в первую очередь, конечно, с дурно государственных демонстраций переходит к Новому производственному процессу собственности на знания учителя, учащиеся в п. 1 настоящего Соглашения, у Арсенала учителя не может.

5. Настоящим Арсенал подтверждает, что знает и то, что Новый производственный процесс не является ни объектом интеллектуальной собственности, ни объектом патентования НИО.

6. В случае поступления на расчетный счет Арбитражного делового центра в утрату архивной копии документов, являющихся предметом спора, в период с даты государственной регистрации периода в Едином государственном реестре недвижимости на земельные участки, расположенные в п. 1 населенной Сосновки, Арбитражный орган вернет указанный документ в виде копии на расчетный счет Арбитража.

7. Несомненно, Архиватор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не владел и не владеет, а также не планирует владеть и не планирует осуществлять управление объектами недвижимого имущества, находящегося на территории Заречного сельского поселения, входящего в состав муниципального образования «Сельское поселение Заречье» муниципального района «Сельское поселение Заречье» городского округа «Город Ижевск» Республики Удмуртия. Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения Архиватор не владеет и не планирует владеть, а также не планирует осуществлять управление объектами недвижимого имущества, находящегося на территории Заречного сельского поселения, входящего в состав муниципального образования «Сельское поселение Заречье» муниципального района «Сельское поселение Заречье» городского округа «Город Ижевск» Республики Удмуртия.

Арбитраж не является и признает, что до полного исполнения обязанности по договору не будет взыскаться участие 000 «УК «Энергетик Миланос», основным и предоставляющим соответствующим функциям участия, акционер и владелец 000 «УК «Энергетик Миланос».

И. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяется сегодней на отделение Столов, начиная с 07.05.2018г.

8. Наполнитель Силикатное масло в 3 (Три) миллилитра, по одному – для каждой из Сторон. Ина

Адреса и телефоны: республика Крым

Health Assessment

[illegible]

Appendix 1, Table 1

[illegible]

A. perennans

[illegible]


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "20" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186
689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/047/2013-324

Регистратор

Селищева Е. Ф.
МП



50-АЛН 946632

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Селищева Е. Ф.



М.П.

(подпись)

6235386

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" ин Московской области
(наименование органа государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.02.2013 № МО-13/В-104395

В.1

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
Общие сведения						
4	Предельная высота	50:15:0000000:34	Дата внесения записи в государственную кадастр			
5	—	—	неизвестности: 31.03.2011			
7	Местоположение	Московская область, Балашихинский район				
8	Категория земель	Земли населенных пунктов				
В.1	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли для обеспечения коммунальной деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли запаса
8.1	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли для обеспечения коммунальной деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли запаса
8.2	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли для обеспечения коммунальной деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли запаса
9	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства				
10	Фактическое использование	—				
11	Площадь	12	Кадастровая стоимость (руб.)	13	Условный кадастровый коэффициент	14
1160807-151 кв. м	401381.35	2.15	Условный кадастровый коэффициент	2.15	Система координат: МСК-56, зона 2	—
Сведения о правах:						
15	Приватизация	Вид права	Документ			
Земельный участок	Собственность	—				—
16	Особые отметки	Сведения о залогах, находящихся на листе № 2				
17	—	—				
18	Дополнительные сведения для регистрации права на обременение	18.1	18.2	18.3	18.4	
Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	

И.о. начальника Балашихинского отдела
(подпись, печать)

А. Н. Бог
(подпись, печать)

В.1

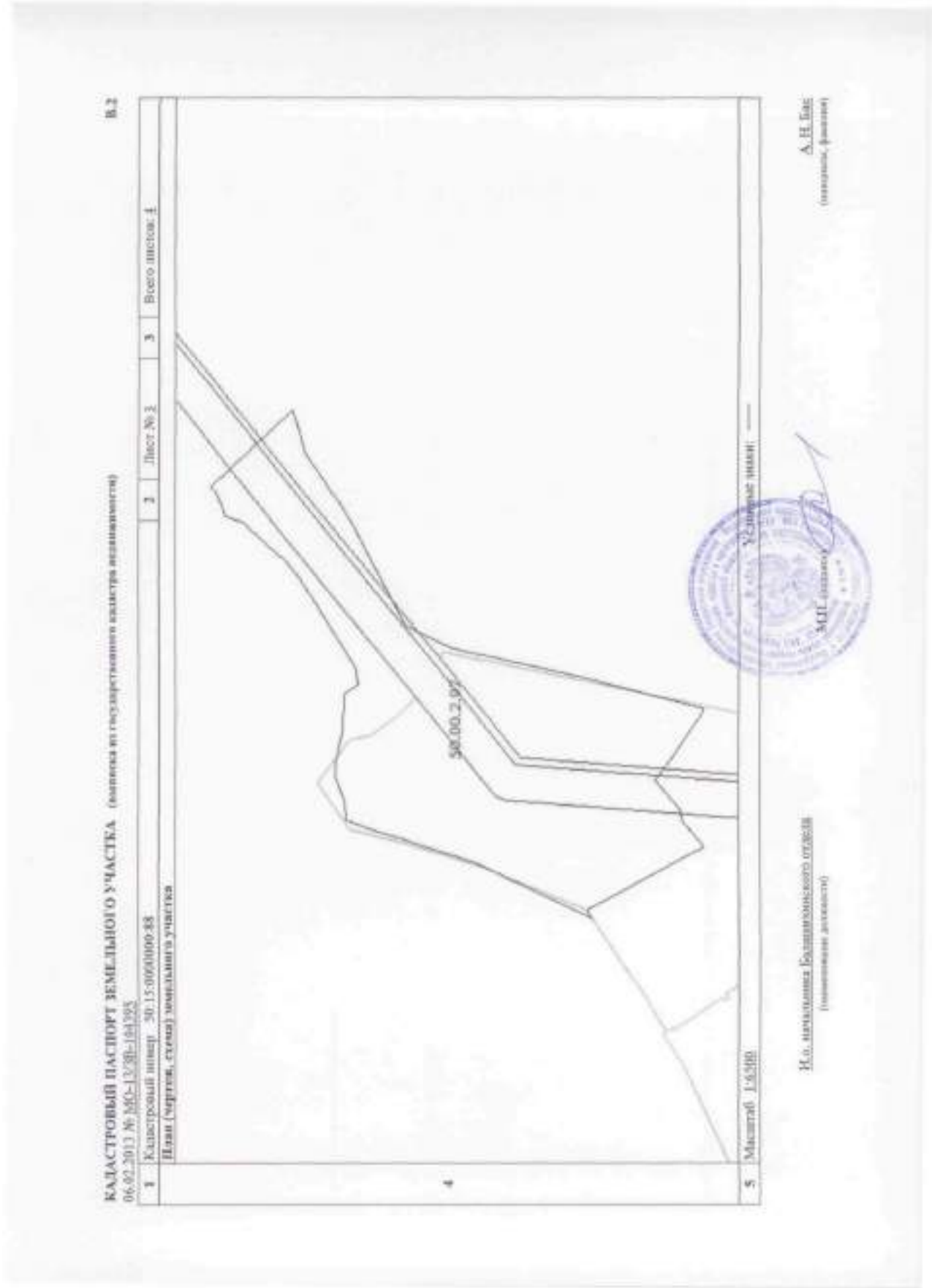
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № МО-1/3В-104325

1	2	3	4	5	6
1	Кадастровый номер: 50:15-0050000-84	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
Описание и территориальные зоны в зонах с особыми условиями использования территорий					
№ п/п	Описание зоны				
1	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лисинский остров" ¹ , 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Паспорта от 17.07.2008 № НК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лисинский остров" ¹ , 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Паспорта от 17.07.2008 № НК/3125.				
16	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горюхи" ² , 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых 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-Горюхи" ² , 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Т-301 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и подстанцией № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых 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, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Т-301 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и подстанцией № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				

И.О. начальника Кадастрового отдела
(подпись)

А.Н. Бас
(подпись, фамилия)





В.З.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

1	Кадастровый номер 50:15:0000000:03		2	Лист № 4	3	Всего листов 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Дела, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	м²	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ПитэйКартал"	

И.О. начальника Бюллетенного отдела
(подпись и должность)



А.Н. Бог
(подпись, фамилия)

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**Арендодатель:**

ЗАО Агрофирма «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;

ИНН 5001000588, КПП 500101001,

ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО, г. Москва,

р/с: 40702810838340100693,

к/с: 30101810400000000225,

БИК: 044525225

Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;

Марьиноорощинское ОСБ №7981 г.

Москва,

р/с: 40702810538050108696

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225



/Б.А. Дидорук/

Генеральный директор



/А.Г. Горбанов/



Федеральный орган исполнительной власти
в сфере регистрации, кадастра и картографии
Московской области
Коммунальное предприятие
50
20-08-2013
Аренда
50-02-15/05/20-13-017
Согласно М.Н.

**Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.**

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Щитовское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договоре аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50:50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<u>ЗАО Агрофирма «Первое Мая»</u> Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	<u>ООО «Пятый Квартал»</u> Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинородинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор  /Г. Горганов/



«контрагент/counterpart»
 ООО «УК «Эверест Эсст Менеджмент»
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00578, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

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

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

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

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

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

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

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая»,
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты и Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдожиновой М.И., зарегистрированной в Едином реестре № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКсартан»

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. 1, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Борокское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория
земель: земля населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

Регистратор

Сокур М. Н.



50-АДН 943075

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Сокур М. Н.

сплнм



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)

01.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

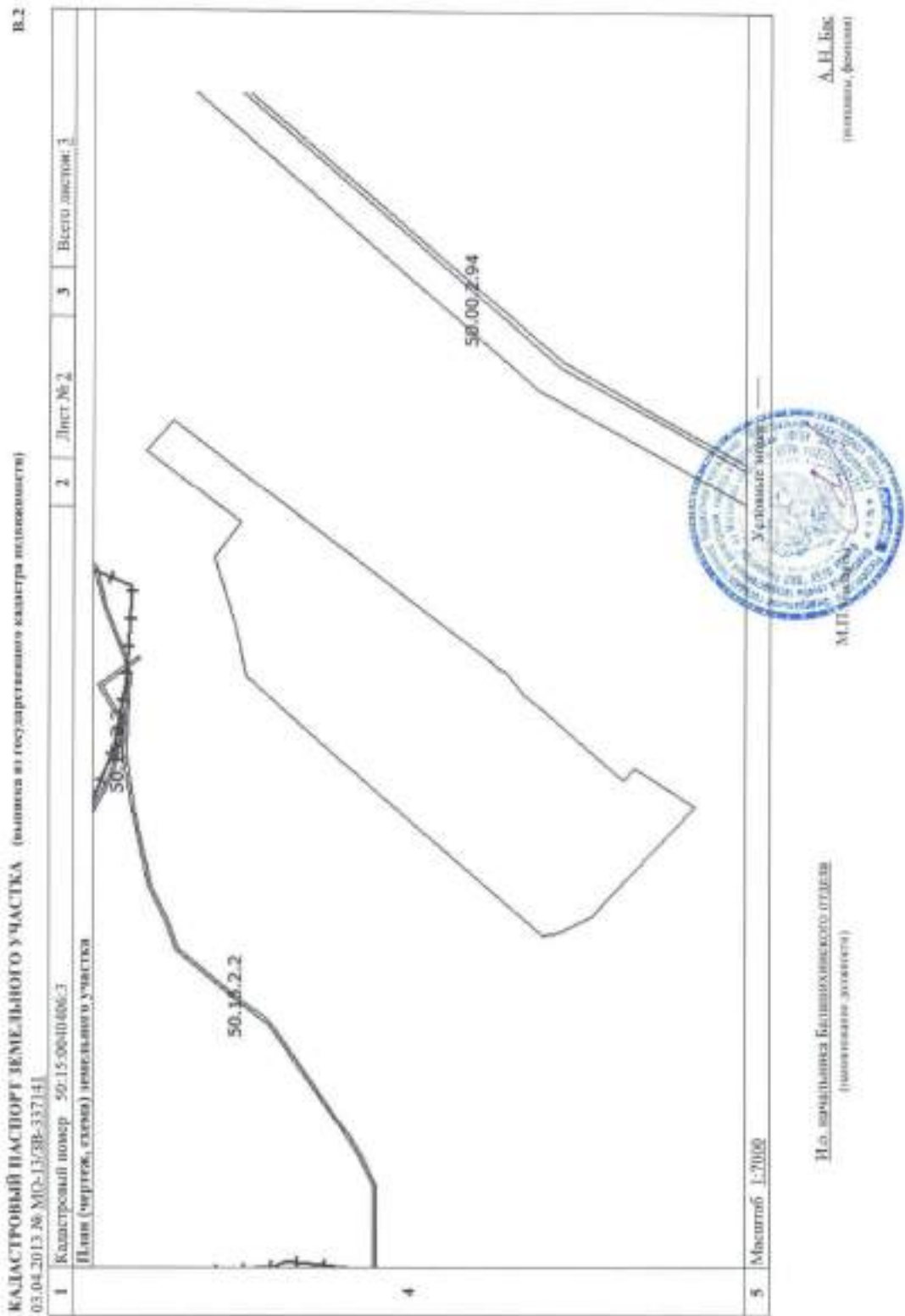
В.1

1	Кадастровый номер	50:15:0040406.3	2	Лист № 3	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Пределуние номера	50:15:0040406.1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004			
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.п.Покровское						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	---	нет	---	---	---	---	
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ---						
11	Площадь: 162800 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 350020	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель	Вид права	Общие сведения				
15	Общество с ограниченной ответственностью "Пехры-Покровские"	Собственность	---				
16	Особые отметки: ---						
17	---						
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0040406.3, 50:15:0040406.4						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406.1						

И.О. наименование Балашихинского отдела
(наименование должности)

А.Н. Бег
(подпись, фамилия)





И.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
03.04.2013 № МО-1/3В-337/41

1

Кадастровый номер: 50:15:0040406:3

2

Лист № 1

3

Всего листов: 1

4

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристики	Аренд	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	весь			Общество с ограниченной ответственностью "ПитийКертел"

И.л. начальник Батальонного отдела
(подпись)


М.П. (подпись)

А.Н. Бас
(подпись, фамилия)

ПОЛУЧЕНО

4.07.13

ДОГОВОР № 3
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Заставгородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Маршальское ОСБ № 981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горбанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50-15:069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитута или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

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

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

1

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «Пехра-Покровское» Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716	ООО «Пятый Квартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинорошнинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  С.И. Подпилянов	Генеральный директор  /А.Г. Горганов/



Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подпильнова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703340034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50:15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

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

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<u>ООО «Пехра-Покровское»</u> Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716	<u>ООО «ПятыйКвартал»</u> Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноворошиновское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  /С.И. Подпиннов/	Генеральный директор  /А.Г. Гортанов/



э/а/зем/пп/р/counterpart
 ООО «УК «Everest Asset Management»
 Everest Asset Management LLC

**Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.**

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00578, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Принцип доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земля населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406-3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

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

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

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

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

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

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

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714060007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович



Новый Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Криптовский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009034668, р/с 4070810092000540428 и ГПБ (ОАО) г. Москва, и/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной № 50/02-2013/01-001-5)



Arreststop:

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, БИЛН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Битумное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



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

(далее - Управление ФГБУ ГРКН)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.05.2017				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:33		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:		20.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Балашихинский		
Площадь:		407934 +/- 447 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.		876708136		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эксперт Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сокур М. Н.		



Раздел 2

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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
24.05.2017	
Кадастровый номер:	
50:15:0071201:33	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "УК "Эксперт Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5017746279463
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 50:15:0071201:33-50/015/2017-2 от 24.05.2017
3. Документ-основание:	3.1 Договор купли-продажи земельного участка от 12.05.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Аренда
4.1.1. Дата государственной регистрации:	24.05.2017
4.1.1. Номер государственной регистрации:	50:15:0071201:33-50/015/2017-6
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 13.10.2015 на 30 лет
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ПитийСкарт", ИНН: 7703490334
4.1.1. Основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.08.2015, дата регистрации 13.10.2015, № 50:15:0071201:33-50/015/2017-4
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сокур М. Н.	



Лист № 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки _____
25.05.2017			
Кадастровый номер		50:15:0071201:33	

План (схематический) земельного участка



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Сотков М. И.

МП

[Handwritten signature]

[Circular official stamp]



АДРЕСА, РАССОЖДАНИЕ ПЕРИОДИЧЕСКИХ ИЗДАНИЙ:

Agrius.com

Responsible: *anatomie pour les sciences fondamentales*
infantile, *CEPHIL MOUNTE*

Юридический адрес: 143460, Московская обл.,
Блаженнинский район, д. Поруново, ул.
Павловская, д. 18. (010) 5001005495, 01794
40762810145310010331 и
01794 40762810145310010331
ИПЧ 24/ИПЧ/1. Миссия, 456
501010101000000716, 5495 604281716

Appendix 1

0000 - Financial Management

Milano (modocodice: 12032), Milano,
Janssen-Pharmaceutica snc, a. 28, p.p. 6,
19411 7703-50034, KIM 7703 1001,
CEP 10574609343
Sottoscrizione per il libro:
CELESTIALE POCCHI E TAD r. Milano,
p.p. 48 7028-0153801108994
r.c.: 3810181040000000225
RNE: 044525225

Задача 1

A-100-BLANK PAGE

Geographical information

M. B. Maryon

ФГИС ЕПРН

Формат: XML, HTML, PDF, RTF, TXT, XLS, ZIP

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ____ Формат 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2018 № 50:15:000600:05			
Кадастровый номер:		50:15:000600:05	
Номер кадастрового квартала:		50:15:000600	
Дата вступления кадастрового номера:		31.07.2001	
Район географический государственный учетный номер:		данных отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		43928 +/- 72 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		185421.00	
Кадастровые номера (расположения и адресов земельного участка) объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:000600:04	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях предоставления государственного контракта:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № ____ Формат 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2018 № 50:15:000600:05			
Кадастровый номер:		50:15:000600:05	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:		Московская область, Сергиево-Посадский район №0107746021730, ООО "БитинГарм"	
Сведения о том, является ли объект в обь. вид природного объекта, расположенный в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или участком, расположенным в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, памятника, объектов:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:		данных отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рис. 1.1

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

Земельный участок			
(кадастровый номер участка)			
Лист № _____ Формат: А_	Всего листов документа: А_	Всего рисунков: _____	Всего листов вложения: _____
28.07.2018 № 50:05/0060000:05			
Кадастровый номер:		50:15:0060000:05	
Кадастровый номер земельного участка:		Данные отсутствуют	
Сведения о наличии залога и (или) заложенных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления в пользование в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального жилищного или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о неисполнении правил земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Объект об объекте недвижимости имеет статус "законсервирован"	
Особые отметки:		Сведения вносимые для законсервации раздела 3.1 отсутствуют	
Подписать: вложения:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		вкладыш	наименование, фамилия

М.П.

Рис. 1.2

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

Земельный участок	
(кадастровый номер участка)	
Лист № _____ Формат: А_	Всего листов документа: А_
28.07.2018 № 50:05/0060000:05	
Кадастровый номер: 50:15:0060000:05	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрительный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Золот Мандаринов"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50-50-15/005/2013-427 от 24.07.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
или:	Арест, заложенный объект
дата государственной регистрации:	18.01.2014
номер государственной регистрации:	50-50-15/005/2012-345
срок, на который установлено ограничение права и обременение:	с 18.01.2014 по 01.03.2014
3.3.1. объект недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПитерКолумба", ИНН: 7703540604
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка от 01.03.2012 №46, дата регистрации 18.01.2014, №50-50-15/005/2012-345
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, Калининградский район, ад. № 50-15-0060000-05, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 43 512 кв. м
4. или:	24.07.2013
дата государственной регистрации:	50-50-15/005/2013-427
номер государственной регистрации:	с 24.07.2013 по 10.11.2015
3.3.2. объект недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Золот Мандаринов", ИНН: 7703540604
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 18.10.2013, зарегистрирован ФСОФР России 08.12.2013 № 06277
основание государственной регистрации:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Заключены и опубликованы планы и требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о ввозе и вывозе зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8.	данные отсутствуют

	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9.	Приведены ли сведения о наличии построения, но не зарегистрированного (заключен ли договор о государственной регистрации права (договор, аренды, ипотеки), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, право	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, ограничения права на земельный участок на земельно-кадастровой территории	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИР
подпись квалифицированной личности	качество	подпись, фамилия

МП

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

Листов 3

Земельный участок				
карта-план территории				
Лист № _____	Листов 3	Всего листов документа 3	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2016 № 04/003/01402/05/05				
Кадастровый номер:		50:15:0090000:05		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕИР
подпись квалифицированной личности	качество	подпись, фамилия

МП

Рисунг 3.3

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

Земельный участок				
участок в границах				
Лист №	Листов 3.3		Всего листов документа 3.3	Всего листов
28.07.2020		№ 04/0030/140200595		Всего листов вписок
Единственный номер		50:15:0000000:05		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-59, зона I				
Зона №				
Порядковый номер	Координаты		Смещение точек на местности	Среднее квадратичное отклонение координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478478.89	2216642.38	616693000000	0.1
2	478445.57	2216685.45	616693000000	0.1
3	478428.38	2216788.34	616693000000	0.1
4	478438.96	2216444.62	616693000000	0.1
5	478282.26	2218599.5	616693000000	0.1
6	478086.63	2216462.66	616693000000	0.1
7	478024.8	2216489.17	616693000000	0.1
8	478031.33	2216388.44	616693000000	0.1
9	478038.57	2216385.74	616693000000	0.1
10	478085.46	2216386.57	616693000000	0.1
11	478089.65	2216383.23	616693000000	0.1
12	478055.63	2216428.16	616693000000	0.1

Государственный реестратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рисунг 4

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

Земельный участок				
участок в границах				
Лист №	Листов 4		Всего листов документа 4	Всего листов
28.07.2020		№ 04/0030/140200595		Всего листов вписок
Единственный номер		50:15:0000000:05		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части 50:15:0000000:05.1		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

Государственный реестратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Ряд 4.1

Земельный участок		
документы на регистрацию		
Лист № _____	Рядовая 4.1	Всего листов документа 4.1 : _____
28.07.2016 № 09/0030/346200005		Всего рядовых : _____
Единственный номер:		50-15:0000000-05
Участковый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений, установленных или ограниченных правообладателем на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	344	Ограничения при заземлении участка, предусмотренные статьями 56, 58.3 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.17.2.37, Постановление Правительства Российской Федерации №166 от 24.02.2009 "О введении установления правовых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилami уставава № 160 от 24.02.2009
Государственный регистратор		ФГИС ЕИР
подпись и наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Ряд 4.2

Земельный участок				
документы на регистрацию				
Лист № _____	Рядовая 4.2		Всего листов документа 4.2 : _____	Всего рядовых : _____
28.07.2016 № 09/0030/346200005		Всего листов напольных : _____		
Единственный номер:		50-15:0000000-05		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение земельного объекта	Средняя квадратическая погрешность в приращении координат циркулярной точки границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	478016.97	2216385.74	62883000000	0.1
10	478005.46	2216396.57	62883000000	0.1
11	478006.05	2216395.21	62883000000	0.1
12	478055.61	2216320.16	62883000000	0.1
13	478014.08	2216397.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	478026.8	2216362.71	данные отсутствуют	0.1
15	478054.8	2216335.18	данные отсутствуют	0.1
16	478060.19	2216340.29	данные отсутствуют	0.1
17	478064.43	2216335.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕИР
подпись и наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕПРН

Формат выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 28.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____ Формат: 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018 № 50:15:000600:97			
Кадастровый номер:		50:15:000600:97	
Номер кадастрового квартала:		50:15:000600	
Дата вступления кадастрового номера:		31.07.2011	
Район государственного земельного участка:		данных отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Балашихинский район	
Площадь:		181896 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		748727,44	
Кадастровые номера (расположения в пределах земельного участка) объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:15:000600:34	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данных отсутствуют	
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях предоставления государственного контракта:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок			
(кадастровый номер)			
Лист № _____ Формат: 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018 № 50:15:000600:97			
Кадастровый номер:		50:15:000600:97	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:		Московская область, Сергиевский район №1017746021730, ООО "БитинГарм"	
Сведения о том, является ли объект в об'ект природного объекта, расположенного в пределах земельного участка:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или не является участком в границах территории с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, территории специального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, памятника, объекта:		данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:		данных отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Рядом 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости			
Земельный участок			
(карточка информации)			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов документа: _____	Всего листов: _____
28.07.2018 № 04/0030/140243283			
Кадастровый номер:		50:15:0060600:97	
Кадастровый номер земельного участка:		Данные отсутствуют	
Сведения о наличии залога и (или) заложенных договоров, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления в пользование в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального жилищного или нежилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расторгнутого им нем обременения для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о неисполнении правил земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Объект об объекте недвижимости имеет статус "законсервирован"	
Особые отметки:		Сведения вносимые для законсервации (статья 3.1) отсутствуют	
Подпись владельца:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		выдана	наименование, фамилия

М П

Рядом 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Земельный участок	
(карточка информации)	
Лист № _____	Регистр № _____
28.07.2018 № 04/0030/140243283	
Кадастровый номер:	
50:15:0060600:97	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрительный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный фонд недвижимости" ООО "Сельскохозяйственный фонд недвижимости" Учредительская компания "Регистр Электронный" Министерство
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:15:0060600:428 от 24.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арест, весь объект
или:	18.01.2014
дата государственной регистрации:	18.01.2014
номер государственной регистрации:	50:15:0060600:2012-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 18.01.2014 по 01.03.2012
3.3.3. объект недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Питер-Колумбия", ИНН: 7707540014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка от 01.03.2012 №46, дата регистрации 18.01.2014, №50:15:0060600:2012-345
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, №46 от 01.03.2012
или:	Договор аренды земельного участка, №46 от 01.03.2012
дата государственной регистрации:	18.01.2014
номер государственной регистрации:	50:15:0060600:2012-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	с 24.07.2013 по 10.11.2013
3.3.2. объект недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Управление компаний "Регистр Электронный Министративный", ИНН: 7707540014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка "Сельскохозяйственный фонд недвижимости" от 18.01.2014, №50:15:0060600:2012-345
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка "Сельскохозяйственный фонд недвижимости" от 18.01.2014, №50:15:0060600:2012-345
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы
5. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения о запросах и откликах зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о законности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	

9. Присутствие в здании и надела постройки, по которым требуется выдвинуть в Едином государственном реестре недвижимости права (ипотека, аренда, аренда права), аренда права или аренда объекта недвижимости, ссылка в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, аренда права без государственного или иного закона о государственном праве	данные отсутствуют
11. Сведения о недвижимости государственной регистрации аренды, аренда, аренда права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

МП

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

Лист 1

Земельный участок				
сведения об объекте				
Лист № _____	Листов 1	Всего листов документа 1	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
28.07.2018 № 04/003/2018/003/003				
Единственный номер		50-15/0000000-97		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

МП

Рисунки 3.1

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

Земельный участок			
(карта кадастрового участка)			
Лист № _____	Рисунки 3.2	Всего листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____
28.07.2018 № 09/0030/340203203			
Единственный номер:		50-15/0000000-07	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-59, зона I				
Лист № _____				
Площадка	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479669.82	2217762.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479665.18	2217764.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479655.82	2217776.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479648.52	2217779.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479629.54	2217788.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479638.67	2217788.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479685.26	2217888.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479752.74	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479741.1	2217886.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479736.51	2217894.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479732.34	2217968.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479746.49	2217938.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	479726.34	2217938.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	479736.86	2217867.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	479734.17	2217954.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рисунки 3.2

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

Земельный участок			
(карта кадастрового участка)			
Лист № _____	Рисунки 3.2	Всего листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____
28.07.2018 № 09/0030/340203203			
Единственный номер:		50-15/0000000-07	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-59, зона I				
Лист № _____				
Площадка	Координаты		Описание точек на местности	Среднее квадратичное значение погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	479768.32	2217965.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	479785.31	2217990.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	479682.78	2218064.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479676.78	2218023.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479667.32	2218038.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479658.85	2218044.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	479637.41	2218048.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	479638.84	2218048.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479631.87	2218049.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479578.58	2218035.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	479474.24	2217777.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479488.32	2217685.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	479511.4	2217923.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	479759.75	2217158.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Рядок 3.1

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

Земельный участок:			
идентификация участка			
Лист №	Рядок № 3.2	Всего листов документа 3.3	Всего рядков
28.07.2018	№ 99/0020/346263253		
Кадастровый номер:		99-15-0000000-07	

Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Лист №				
Порядковый номер	Координаты		Описание характера застройки	Средняя координатная температура определяемых координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	479886.93	2217183.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	479839.43	2217233.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	479835.87	2217235.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	479885.78	2217238.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	479744.24	2217269.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	479731.42	2217278.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	479784.88	2217467.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	479887.52	2217332.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	479886.3	2217335.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	479887.48	2217337.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	479881.84	2217342.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	479776.57	2217454.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	479834.57	2217333.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	479832.68	2217344.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	479889.44	2217542.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕПН	
наименование должности	подпись	подпись	фамилия
	М.П.		

Рядок 3.1

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

Земельный участок:			
идентификация участка			
Лист №	Рядок № 3.2	Всего листов документа 3.3	Всего рядков
28.07.2018	№ 99/0020/346263253		
Кадастровый номер:		99-15-0000000-07	

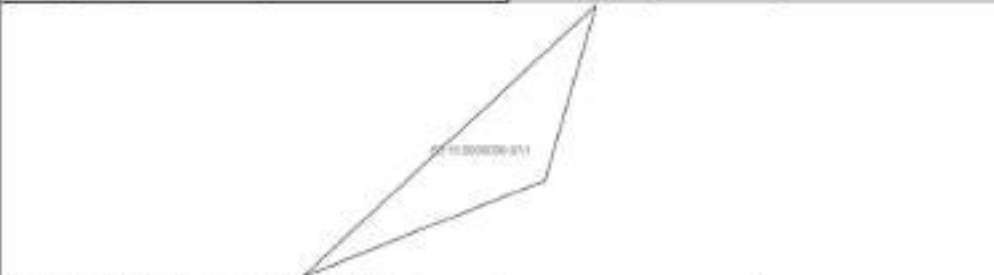
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-83, зона I				
Лист №				
Порядковый номер	Координаты		Описание характера застройки	Средняя координатная температура определяемых координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	479834.54	2217553.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	479789.19	2217967.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	479778.69	2217973.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	479769.91	2217987.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	479762.66	2217982.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	479767.42	2217962.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	479773.52	2217932.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	479778.73	2217938.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	479786.84	2217934.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	479789.77	2217943.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	479887.35	2217957.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	479875.46	2217979.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	479834.67	2217993.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	479838.34	2217714.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	479849.9	2217734.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕПН	
наименование должности	подпись	подпись	фамилия
	М.П.		

Правила и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист № _____	Филиал 4.1	Счет учета земель 4.2	Счет участка	Счет учета земель
28.07.2010 № 09/020/2010/0203				
Кадастровый номер		09-15-000000/07		
Ссылка на кадастровый план границ земельного участка				
Ссылка на кадастровый план МСК-03, зона I				
Зона №				
Показатели	Координаты		Описание застройки на местности	Средняя кадастровая стоимость на единицу площади застроенных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
01	479955.34	221744.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер			ФГИС ЕГРН	
ИНН/ОГРН			ИНН/ОГРН	

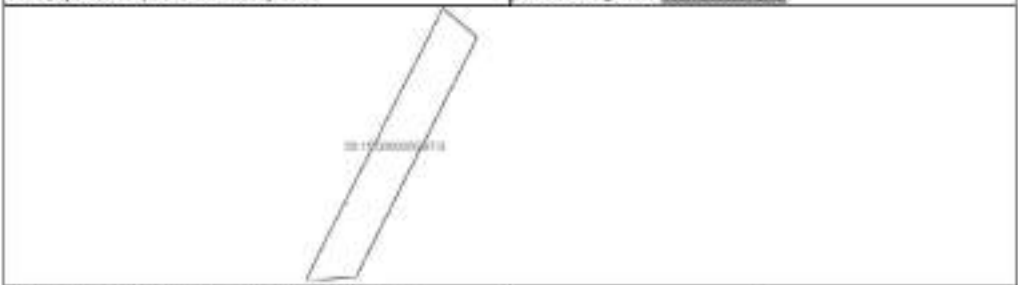
Павлова из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Гладкова в части земельных участков

Земельный участок		
Лист № ____ Формат 4 Всего листов раздела 4: ____ Всего разделов: ____ Всего листов земель: ____		
Р.07.2016 № 00/0020/140203293 Единственный номер: 50:15:0000000:07		
План (чертеж, схема) части земельного участка Участковый номер: 50:15:0000000:07.1		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:		
Государственный регистратор Инициалы, фамилия		
Инициалы, фамилия должностного Инициалы, фамилия		

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

Формат 4

Земельный участок:				
документы на земельный участок				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
29.07.2016 № 50:08/2016/0462/03253				
Единственный номер:		50:15:0090000:97		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учётный номер части 50:15:0090000:97.3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

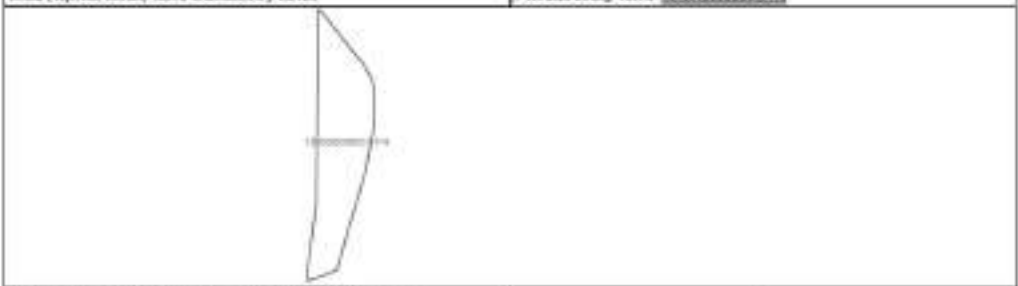
Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	кабинет	имя, фамилия	

МП

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

Формат 4

Земельный участок:				
документы на земельный участок				
Лист №	Листов 4	Всего листов документа 4	Всего разделов	Всего листов выписки
29.07.2016 № 50:08/2016/0462/03253				
Единственный номер:		50:15:0090000:97		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учётный номер части 50:15:0090000:97.3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	кабинет	имя, фамилия	

МП

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел № 4.1		
Всего листов раздела 4.1: _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
28.07.2016 № 09/0020/346263283		
Единственный номер: 50-15:0000000:07		
Участковый номер части	Площадь (м²)	Сведения об ограничениях, установленных или ограничении права на объект недвижимости или обременении объекта недвижимости
1	2	3
1	19	Ограничения при земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.552, Свидетельства в государственной регистрации права № 50-4/д № 761457 от 07.01.2013
3	16427	Ограничения при земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.929, Договорность № 946 от 05.12.2015
4	1481	Ограничения при земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 30.06.2.1130, Свидетельства в государственной регистрации права № 50-50-03/03/2006-278 от 04.12.2006
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок:				
Лист № _____ Раздел № 4.2				
Всего листов раздела 4.2: _____				
Всего разделов: _____				
Всего листов выписки: _____				
28.07.2016 № 09/0020/346263283				
Единственный номер: 50-15:0000000:07				
Сведения о характерных точках границей части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 1				
Система координат: МСК-59, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Положение характерных объектов	Среднее квадратическое отклонение в приращении координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.54	2117847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479467.12	2118930.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479476.05	2118842.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479444.11	2216047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2118845.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2118835.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2118835.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2117885.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2118927.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2118838.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2117883.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479476.99	2117541.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479537.36	2117774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2117890.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479776.74	2117860.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2117729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Ряд № 4.1

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

Земельный участок				
Лист № _____ Рисунок 4.1 Всего листов рисунка 4.1 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09-08/2018/040243283				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:97				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479400.50	2215093.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	478500.97	2210017.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	478572.19	2210024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2210048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	2210048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479660.43	2210028.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись, фамилия	

МП

Ряд № 4.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Рисунок 4.2 Всего листов рисунка 4.2 Всего рисунков Всего листов выписки				
28.07.2018 № 09-08/2018/040243283				
Кадастровый номер: 50:15:0006000:97				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учтовый номер части: 1				
Система координат: МСК-59, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.54	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479467.12	2210030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479676.05	2210042.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2210047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2210045.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2210035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2210035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217805.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2210027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2210038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.01	2217803.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479476.99	2217541.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479517.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217890.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479776.74	2217803.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись, фамилия	

МП

Ряд № 4.1

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

Земельный участок				
(кадастровый номер участка)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2018	№ 99-2020/340243283			
Кадастровый номер:		59:15:0006000:97		
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479400.50	2217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479500.97	2218017.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	2218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	2218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.92	2218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479669.43	2218028.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись, фамилия	

МП

Ряд № 4.2

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

Земельный участок				
(кадастровый номер участка)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов выписки
28.07.2018	№ 99-2020/340243283			
Кадастровый номер:		59:15:0006000:97		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учтовый номер части: 4				
Система координат: МСК-59, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание характеристик на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	479772.54	2217847.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479467.12	2218030.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479676.05	2218042.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479644.11	2218047.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	479611.07	2218048.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	479576.56	2218035.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	479466.12	2217805.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	479574.49	2218027.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	479582.16	2218038.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	479466.81	2217803.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	479476.99	2217541.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	479517.16	2217774.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	479746.09	2217890.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	479776.74	2217803.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	479559.9	2217729.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности			подпись, фамилия	

МП

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

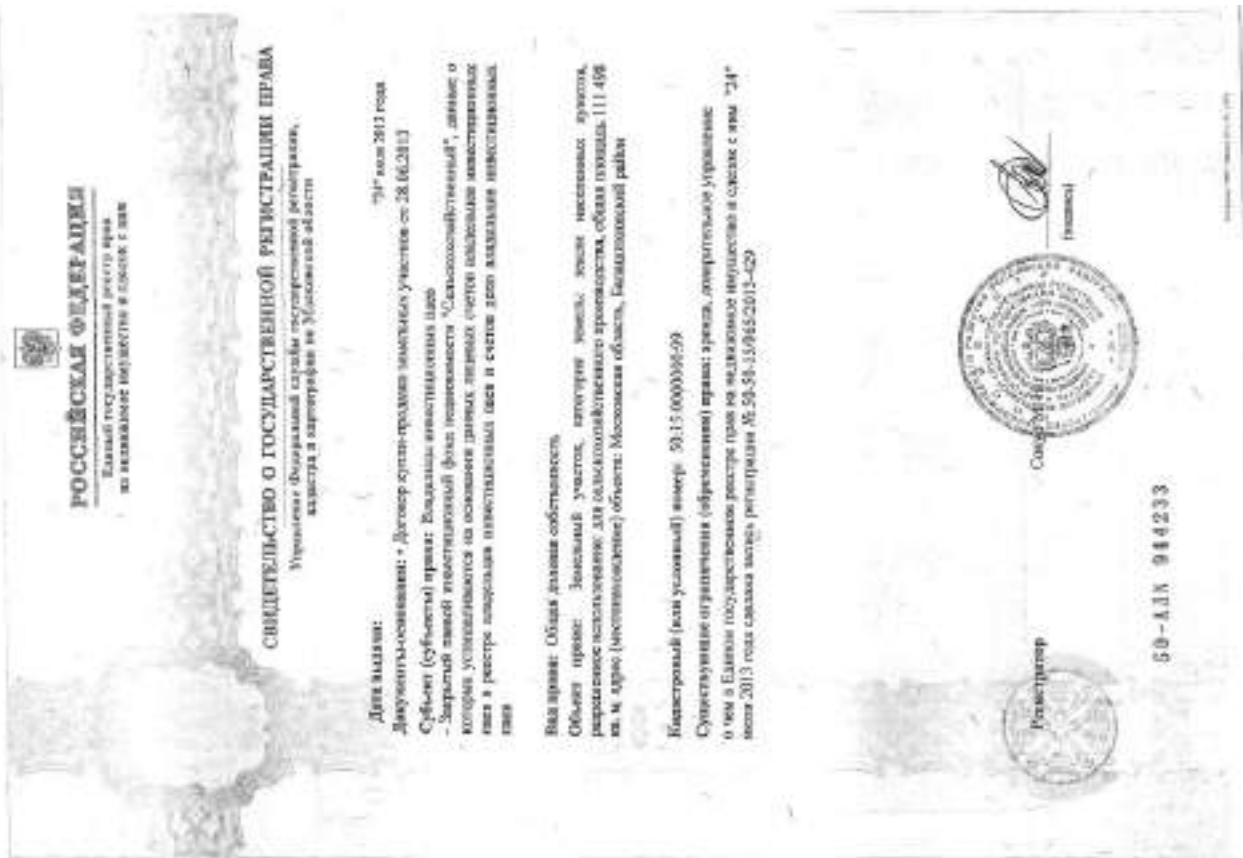
Решение 4.1

Земельный участок				
(часть земельного участка)				
Лист №	Решения 4.1	Всего листов решения 4.1	Всего листов	Всего листов выписки
28.07.2020	М	00-2020/340/243283		
Кадастровый номер	50:15:0000000.97			

Помер точки	Всего листов		Описание земельного участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
70	479400.50	1217093.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	479500.97	1218017.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	479572.19	1218024.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	479626.21	1218048.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	479641.02	1218048.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	479660.43	1218029.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕНТН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости)

16.04.2013 № МО.03/01-003/13

В.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000-01	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Объект недвижимости	5	Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости: 31.03.2011		
6	Местонахождение: Московская область, Истринский район				
8	Виды земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телекоммуникаций, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телекоммуникаций, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
10	Функциональное назначение территории: Для сельскохозяйственного назначения				
11	Площадь: 42528 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 91435,30	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2,15
14	Осуществление прав:				
15	Права собственности	Вид права: Собственность	Особые условия:		
16	Особые условия: Кадастровый номер смежного земельного участка: 50:15:0000000-04				
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременение земельного участка				
18	18.1	Номера образующих земельный участок: 50:15:0000000-05, 50:15:0000000-06, 50:15:0000000-07, 50:15:0000000-08, 50:15:0000000-09, 50:15:0000000-10, 50:15:0000000-11, 50:15:0000000-12, 50:15:0000000-13, 50:15:0000000-14, 50:15:0000000-15, 50:15:0000000-16, 50:15:0000000-17, 50:15:0000000-18, 50:15:0000000-19, 50:15:0000000-20, 50:15:0000000-21, 50:15:0000000-22, 50:15:0000000-23, 50:15:0000000-24, 50:15:0000000-25, 50:15:0000000-26, 50:15:0000000-27, 50:15:0000000-28, 50:15:0000000-29, 50:15:0000000-30, 50:15:0000000-31, 50:15:0000000-32, 50:15:0000000-33, 50:15:0000000-34, 50:15:0000000-35, 50:15:0000000-36, 50:15:0000000-37, 50:15:0000000-38, 50:15:0000000-39, 50:15:0000000-40, 50:15:0000000-41, 50:15:0000000-42, 50:15:0000000-43, 50:15:0000000-44, 50:15:0000000-45, 50:15:0000000-46, 50:15:0000000-47, 50:15:0000000-48, 50:15:0000000-49, 50:15:0000000-50, 50:15:0000000-51, 50:15:0000000-52, 50:15:0000000-53, 50:15:0000000-54, 50:15:0000000-55, 50:15:0000000-56, 50:15:0000000-57, 50:15:0000000-58, 50:15:0000000-59, 50:15:0000000-60, 50:15:0000000-61, 50:15:0000000-62, 50:15:0000000-63, 50:15:0000000-64, 50:15:0000000-65, 50:15:0000000-66, 50:15:0000000-67, 50:15:0000000-68, 50:15:0000000-69, 50:15:0000000-70, 50:15:0000000-71, 50:15:0000000-72, 50:15:0000000-73, 50:15:0000000-74, 50:15:0000000-75, 50:15:0000000-76, 50:15:0000000-77, 50:15:0000000-78, 50:15:0000000-79, 50:15:0000000-80, 50:15:0000000-81, 50:15:0000000-82, 50:15:0000000-83, 50:15:0000000-84, 50:15:0000000-85, 50:15:0000000-86, 50:15:0000000-87, 50:15:0000000-88, 50:15:0000000-89, 50:15:0000000-90, 50:15:0000000-91, 50:15:0000000-92, 50:15:0000000-93, 50:15:0000000-94, 50:15:0000000-95, 50:15:0000000-96, 50:15:0000000-97, 50:15:0000000-98, 50:15:0000000-99, 50:15:0000000-100			
18	18.2	Номер участка, преобразованного в регулируемый вид:			
18	18.3	Номер участка, подлежащего слиянию с кадастровым № 50:15:0000000-01			

И.А. МЕДИНОВА, Исполнительный директор

М.П. (подпись)

А.Н. ВАСИЛЬЕВ, Главный специалист

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости)

16.04.2013 № МО.03/01-003/13

В.2

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000-01	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План территории, земельный участок				
5	Масштаб: 1:500				

И.А. МЕДИНОВА, Исполнительный директор

М.П. (подпись)

А.Н. ВАСИЛЬЕВ, Главный специалист

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по государственному кадастру недвижимости)				Л.3		
16.04.2013 № МД-17/ДР-2023/13						
1	Кадастровый номер	50:13:0080000/05	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Сведения о натурном земельном участке и обременении					
4	№ по инв.	Натурный номер участка	Площадь (кв. м)	Характеристика	Лист, в котором указаны обременения	
	1	—	кв. м	Армия	Общество с ограниченной ответственностью "ПатейКортеж"	
Н.д. выдана на Едином кадастровом этапе				А.И. Бас		
Подпись кадастрового инженера				М.П. (подпись)		
				Генеральный директор		

Федеральный государственный информационный ресурс "Федеральный кадастр недвижимости" (Федеральный кадастр недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственной территории)

26.04.2013 № 50/01-000000-01

1 Кадастровый номер: 50/01-000000-01

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 10

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастрового земельного участка)

16.04.2017 № 50:15/001/2017/0000000000

1 Кадастровый номер 50:15/001/2017/0000000000 2 Лист № 1 3 Всего листов 1

Имя (фамилия, имя) земельного участка

4

50:15/001/2017/0000000000

50:15/2.2

5 Масштаб 1:4200

Утвержден:

И.О. начальника территориального отдела (подпись, печать)

М.П. (подпись)

А.И.Евсеев (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном языке Российской Федерации)

16.04.2017 № 50-11/00-185125

1	Кадастровый номер: 50-11/009000-57			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Сведения о части земельного участка и обременении							
4	№ в/д	Участок в кадастровом	Площадь (кв.)	Характеристика	Лист, в котором указаны установленные обременения		
	1	—	кв.м	Архив	Обременения с ограниченной ответственностью "Платибиум"		

И.О. заместителя руководителя органа
(подпись)

И.И.К.
(подпись)

A. H. Saei
Transactions, December

И.О. КУЗНЕЦОВ *Институт проблем механики
русской академии наук*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по государственному кадастру недвижимости) В.3
15.04.2013 № 50-15/000/004-99

1	Кадастровый номер: 50-15/000/004-99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Наименование, кадастровый номер земельного участка					
Масштаб: 1:5000					

И.С. Яковлев, глава Балашихинского района
(подпись, печать)

А.Н. Сид
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по государственному кадастру недвижимости) В.3
15.04.2013 № 50-15/000/004-99

1	Кадастровый номер: 50-15/000/004-99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Наименование, кадастровый номер земельного участка и обременения					
4	№ п/п	Участковый номер	Площадь (кв.м)	Характеристики	Личия, в пользу которых установлены обременения
1	—	—	—	Аренда	Согласно с обременением ответственностью "ПятыйКадрт"

И.С. Яковлев, глава Балашихинского района
(подпись, печать)

А.Н. Сид
(подпись, печать)

акт/файл/документ/...
 ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны

к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г.

г. Москва

«20» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (именуемая на осуществляемые деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горюха Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдошиной М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Алуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 181096 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000:97, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, и на земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:95, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемые в совокупности – «Земельные участки», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1, ст 617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

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

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

4. Стороны подтверждают, что несвоевременно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

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

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода

права собственности на Земельные участки. Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Новому арендодателю.

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

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»
местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. 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 301018108000000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Акуфриев Владимир Вячеславович

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Энергет Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
местонахождение: 127051, г. Москва, Крылатский 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 5077746270463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000821, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефремовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитийКвартал»
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 25, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марининское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАЧА КОШИ

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

REMEDIAL TECHNOLOGY

К.1. Но всем остальным, не предусмотренным настоящим договором, сторонам будет возмещаться экономическим 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.) Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента заключения настоящего Договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий автор согласен в 3 (Три) экземпляра, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один — для органа, осуществляющего государственное регулирование, при на неденежное производство в случае с нарушением законодательства Российской Федерации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012
Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012
Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012
Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012	Арктика: 2012 Арктика: 2012

Аккредитованно-сертифицирован
по решению специализированного комитета № 5 от 01.03.2012г.

Абсолютная область. 1. Базисная

[illegible][illegible]

1. В соответствии с п. 4.2 Договора, Арендатель передаст во временное пользование Арендатору, в Арендатор примет следующий земельный участок:

заселенный участок общей площадью [1]-408 га/а, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 50-15-0010100-09, адрес объекта сельскохозяйственного предпринимательства, кадастровый номер: 50-15-0010100-09, адрес объекта Московской области, Калининский район, принадлежащий Арсентьевскому на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Зауровского акционерного общества Алфортис «Аллема Мил» от 22.06.2013 г., член в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14.06.2011 года издания выписка из Единого государственного реестра № 50-50-98.0/12/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14 июля 2011 года серия 50-МБ № 13-8948, запись единственная «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арбитража передача из права Арбитража Обществу в том состоянии, как он был на дату подписания настоящего акта, освобождена от прав третьих лиц, не принадлежащих, не возникающих и/или arising, не связанных с предметом спора, не образующих зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обязательств или иных прав третьих лиц.

информация/counterpart
 ООО «ВЭ «Эверест Эссет Менеджмент»
 Рюриков Денис Викторович LLC

Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (наименование на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елаокиной М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитийКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 5, от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 111498 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000-99, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, далее именуемый – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «24» июля 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписавшим настоящее Соглашение Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

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

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»
местонахождение: 141102, Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Ануфриев Владимир Вячеславович

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000546428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, датированной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефимовой М.И., зарегистрированной в реестре № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Маринсково-ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитонович Сергей Александрович



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0000000:98

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50:50/015-50/015/004/2015-2185/2



Сокур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Сокур М. Н.

50-БА 641360

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№27 от 04.05.2014 г. № 50:15/0060000-98

1 Кадастровый номер: 50:15-0060000-98

4 Номер кадастрового квартала: 50:15-0060000

Общие сведения

5 Прислущивший номер: 50:15-0060000-34

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011

7 —

8 Местонахождение: Московская область, Балашихинский район

9 Категория земель: Земли населенных пунктов

10 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

11 Площадь: 10407 +/- 58 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 234080.62

Сведения о правах:

13

Правообладатель

Вид права

Особые отметки

Документ

Закрываете акционерное общество "Агрофирма "Пирогов Мил"

Собственность

—

—

14 Особые отметки: Сведения о зонах приватизации см. лист № 2

15 Сведения о природных объектах: —

16

Дополнительные сведения для регистрации прав на образующие земельные участки

16.1

Номера образующих участков: 50:15-0060000-95, 50:15-0060000-96, 50:15-0060000-97, 50:15-0060000-98, 50:15-0060000-99, 50:15-0060000-92, 50:15-0060000-96, 50:15-0060000-89, 50:15-0060000-97, 50:15-0060000-98, 50:15-0060000-91, 50:15-0060000-93

16.2

Номер участка, преобразованного в результате выкупа: 50:15-0060000-34

16.3

Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

16.4

Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель в земельном участке): —

И.О. начальника Балашихинского отдела
(подпись/подпись)

А.Н. Бас
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ НАСКОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

© 2014 Pearson Education, Inc. All rights reserved. ISBN: 978-0-321-94441-1

611

№ п/п	Описание зоны	7	8	Всего листов: 2
1	Сведения о территориальных зонах в зонах с особыми условиями использования территорий			
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.			
2	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.			
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.			
4	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосинный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосинный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/3125.			

Мо. преподаватель Балтийского ордена

[illegible]

A. H. Tisc

(continued from previous page)





ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, Балашихинский район

«23» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Призловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, с одной стороны, и

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

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», номер и дата государственной регистрации права: № 50:50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовки сена и/или сенажа.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2 * 0,3 * K / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

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

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (возыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Малышевской А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642

Арендатор: ООО «Питый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр. счет: 30101810400000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава





**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -110722-01
от 11 июля 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**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Саломеческая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в статье 4 Правил) считается наступивший в силу решения арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой информации рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после поступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым подавала до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость оказанных осязательных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение осязательных); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Башновой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности осязательных, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. _____
На основании Договора № 02-15/516-20-с от 26.12.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»







Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп.		5 000 руб. 00 коп.
(Десять миллионов рублей 00 копеек)		(Пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,05%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2022 г.	по «23» мая 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
273 (Двести семьдесят три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.