

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-390**

**от 22 ноября 2024 года**

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

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик:</b>                                                 | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»                                                     |
| <b>Исполнитель:</b>                                              | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                     | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b> | Дополнительное соглашение №390 от 22 «ноября» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г                                                                                                                                                                        |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                   | 22 ноября 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                  | 22 ноября 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**г. Королёв МО, 2024 г.**



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5</b>   |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку                                                                                                                                                                                                                                                     | 5          |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку                                                                                                                                                                                                                               | 8          |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9          |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор                                                                                                                                                                                                  | 9          |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                      | 9          |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах                                                                                                                                              | 10         |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России                      | 10         |
| 1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица   | 12         |
| 1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку | 14         |
| 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата                                                                                                                                                                                                      | 15         |
| 1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки                                                                                                                                                                                                                      | 15         |
| 1.12. Методология определения справедливой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                  | 16         |
| <b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>20</b>  |
| 2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20         |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки                                                                                                                                                                                                                | 20         |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                   | 28         |
| 2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации                                                                                                                                                                                         | 46         |
| 2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                                        | 46         |
| 2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки                                                                                                                                                                                                                | 46         |
| <b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>47</b>  |
| 3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного                                                                                                                                                                                                                 | 47         |
| <b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>50</b>  |
| 4.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50         |
| 4.2. Анализ рынка                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50         |
| 4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта                                                                                                                                                                                           | 50         |
| 4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект                                                                                                                                                                                                                          | 59         |
| 4.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений                                                                                                                                                                                                                                                  | 62         |
| 4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены                                                                                                                                                                                                                                | 66         |
| 4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                | 83         |
| <b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>84</b>  |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 84         |
| 5.2. Общие понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                             | 84         |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                 | 85         |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 91         |
| <b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>93</b>  |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 93         |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                                                                                                     | 95         |
| 6.2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                | 95         |
| 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж                                                                                                                                                                                                                            | 95         |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом                                                                                                                                                                                                                                     | 117        |
| 6.3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                | 117        |
| 6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования                                                                                                                                                                                                               | 119        |
| <b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>128</b> |
| <b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>129</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |



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

«22» ноября 2024 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 390 от 22 «ноября» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 22 ноября 2024 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в



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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**390 900 000**

**(Триста девяносто миллионов девятьсот тысяч) рублей**

**В том числе:**

| № п/п | Кадастровый (условный) номер | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|-------|------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96             | 67 747,0 +/- 91      | 45 000 000               |
| 2     | 50:15:0000000:151032         | 160 005 +/- 140      | 20 000 000               |
| 3     | 50:15:0000000:88             | 186 689 +/- 151      | 30 900 000               |
| 4     | 50:15:0040406:3              | 162 800              | 110 900 000              |
| 5     | 50:15:0000000:95             | 42 528 +/- 72        | 24 600 000               |
| 6     | 50:15:0000000:97             | 181 096 +/- 149      | 84 200 000               |
| 7     | 50:15:0000000:99             | 111 498 +/- 117      | 54 600 000               |
| 8     | 50:15:0000000:98             | 10 403 +/- 36        | 20 700 000               |

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

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

**Р.С. Луценко**





РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 390 от 22 «ноября» 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

Таблица 1.  
Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Наличие коммуникаций          | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96                                     | коммуникаций нет (по границе) | 44 800 000                                |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032  | коммуникаций нет (по границе) | 66 000 000                                |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88                  | коммуникаций нет (по границе) | 31 800 000                                |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 | коммуникаций нет (по границе) | 113 900 000                               |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95                    | коммуникаций нет (по границе) | 25 800 000                                |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97                  | коммуникаций нет (по границе) | 85 800 000                                |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99                  | коммуникаций нет (по границе) | 56 400 000                                |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98                          | коммуникаций нет (по границе) | 21 100 000                                |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.  
Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».  
Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.  
Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

| № п/п | Кадастровый номер    | Доверительное управление | Аренда                                                                                                                                            | Прочие обременения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)      |
|-------|----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96     | есть                     | отсутствует                                                                                                                                       | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |
| 2     | 50:15:0000000:151032 | есть                     | Договор аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.<br>Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                   |                          | Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г.<br>Дополнительное соглашение б/н от 01.08.2024 г. к Договору аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. |                                                                                       |
| 3     | 50:15:0000000:88  | есть                     | Договор № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.08.2011 г.                                                                                                                                              | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 4     | 50:15:0040406:3   | есть                     | Договор № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                              | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 5     | 50:15:0000000:95  | есть                     | Договор № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                              | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 6     | 50:15:0000000:97  | есть                     | Договор № 4 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                              | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 7     | 50:15:0000000:99  | есть                     | Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.<br>Соглашение о замене сторон к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                              | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 8     | 50:15:0000000:98  | есть                     | Договор аренды недвижимого имущества б/н от 23.04.2019 г.                                                                                                                                                                                                                                   | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |

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

## 2. Цель оценки.

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

## 3. Оценка проводится в соответствии:

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

## 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:



- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 22.11.2024 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

#### **5. Дата оценки – 22.11.2024 г.**

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

Специальные допущения – отсутствуют.

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

#### **7. Ограничения оценки.**

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



третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.

- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

## 9. Форма составления отчета об оценке.

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

## 10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

## 11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике

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

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

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №038281.1 от 07.06.2014 г.

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8

Страница 8 из 237



|                                                               |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер контактного телефона оценщика                           | Стаж работы оценщиком с 2012 года.<br>+7 (926) 592-02-49                                                                                                                                        |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Белякова, д. 19, кв. 47.                                                                                                                            |
| Адрес электронной почты оценщика                              | 79265920249@yandex.ru                                                                                                                                                                           |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Полис страхования ответственности оценщика №2400SB40R4238, выдан 02.05.2024 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2024 г. по 23.05.2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей. |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)     | Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.          |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)            | 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.                                                                                                                                            |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)   | 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.                                                                                                                                            |

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно правовая форма и полное наименование                    | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                    |
| Основной государственный регистрационный номер                         | 1045003366550                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения ОГРН                                                   | 19.08.2004 г                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Место нахождения                                                       | 141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019                                                                                                                                                                          |
| Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей. |

### 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой





величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

#### 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

##### Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной





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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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



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

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

Таблица 3.

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

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Наличие коммуникаций          | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 67 747 +/- 91 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, кадастровый номер: 50:15:0000000:96                                     | Коммуникаций нет (по границе) | 44 800 000                                |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 160 005 +/- 140 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:151032  | Коммуникаций нет (по границе) | 66 000 000                                |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 +/- 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88                  | Коммуникаций нет (по границе) | 31 800 000                                |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Севернее с. П-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 | Коммуникаций нет (по границе) | 113 900 000                               |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 42 528 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:95                    | Коммуникаций нет (по границе) | 25 800 000                                |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 181 096 +/- 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:97                  | Коммуникаций нет (по границе) | 85 800 000                                |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 498 +/- 117 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:99                  | Коммуникаций нет (по границе) | 56 400 000                                |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 +/- 36 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98                          | Коммуникаций нет (по границе) | 21 100 000                                |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 4.

**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

| № п/п | Кадастровый номер    | Доверительное управление | Аренда      | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|----------------------|--------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96     | есть                     | отсутствует | отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 2     | 50:15:0000000:151032 | есть                     | есть        | отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |



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

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

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

Таблица 5.

#### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

| № п/п                                                                                                 | Наименование документа                                                                                                                  | Реквизиты документа                        | Форма представления документа |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96</b>                                       |                                                                                                                                         |                                            |                               |
| 1                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № КУВИ-001/2024-142912985 от 27.05.2024 г. | копия                         |
| <b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:151032</b>                                   |                                                                                                                                         |                                            |                               |
| 1                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № КУВИ-001/2024-142911253 от 27.05.2024 г. | копия                         |
| 2                                                                                                     | Договор аренды земельных участков                                                                                                       | б/н от 01.08.2015 г.                       | копия                         |
| 3                                                                                                     | Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.                                                         | № 1 от 05.09.2017 г.                       | копия                         |
| 4                                                                                                     | Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.                                                         | № 2 от 07.02.2018 г.                       | копия                         |
| 5                                                                                                     | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельных участков от 01.08.2017 г.                                                       | от 27.06.2019 г.                           | копия                         |
| 6                                                                                                     | Акт приема-передачи                                                                                                                     | от 01.08.2015 г.                           | копия                         |
| 7                                                                                                     | Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.                                                         | б/н от 01.08.2024 г.                       | копия                         |
| <b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:88</b>                                       |                                                                                                                                         |                                            |                               |
| 1                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № КУВИ-001/2024-142912075 от 27.05.2024 г. | копия                         |
| 2                                                                                                     | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)                                              | № МО-13/3В-104395 от 06.02.2013 г.         | копия                         |
| 3                                                                                                     | Договор № 6 аренды земельного участка                                                                                                   | от 01.03.2012 г.                           | копия                         |
| 4                                                                                                     | Акт приема-передачи                                                                                                                     | от 01.03.2012 г.                           | копия                         |
| 5                                                                                                     | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.                                                   | от 30.08.2013 г.                           | копия                         |
| <b>Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040406:3</b>                                        |                                                                                                                                         |                                            |                               |
| 1                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № КУВИ-001/2024-142909492 от 27.05.2024 г. | копия                         |
| 2                                                                                                     | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)                                              | № МО-13/3В-337141 от 03.04.2013 г.         | копия                         |
| 3                                                                                                     | Договор № 3 аренды земельного участка                                                                                                   | от 01.08.2011 г.                           | копия                         |
| 4                                                                                                     | Акт приема-передачи                                                                                                                     | от 01.08.2011 г.                           | копия                         |
| 5                                                                                                     | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.                                                   | от 30.08.2013 г.                           | копия                         |
| <b>Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99</b> |                                                                                                                                         |                                            |                               |
| 1                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № КУВИ-001/2024-142913703 от 27.05.2024 г. | копия                         |
| 2                                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и                                                  | № КУВИ-001/2024-142914643 от 27.05.2024 г. | копия                         |



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

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;





- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

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

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

| Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв. м  | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| 50:15:0000000:96                 | 67 747,0 +/- 91 | не применяется         | не применяется        | 45 000 000                             | 45 000 000               |
| 50:15:0000000:151032             | 160 005 +/- 140 | не применяется         | 20 000 000            | не применяется                         | 20 000 000               |
| 50:15:0000000:88                 | 186 689 +/- 151 | не применяется         | 30 900 000            | не применяется                         | 30 900 000               |
| 50:15:0040406:3                  | 162 800         | не применяется         | 110 900 000           | не применяется                         | 110 900 000              |
| 50:15:0000000:95                 | 42 528 +/- 72   | не применяется         | 24 600 000            | не применяется                         | 24 600 000               |
| 50:15:0000000:97                 | 181 096 +/- 149 | не применяется         | 84 200 000            | не применяется                         | 84 200 000               |
| 50:15:0000000:99                 | 111 498 +/- 117 | не применяется         | 54 600 000            | не применяется                         | 54 600 000               |
| 50:15:0000000:98                 | 10 403 +/- 36   | не применяется         | 20 700 000            | не применяется                         | 20 700 000               |
| <b>Итого:</b>                    |                 |                        |                       |                                        | <b>390 900 000</b>       |

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующем разделе отчета. Передача через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 16 из 237



(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

## 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

## 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

## 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер



желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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



## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

#### Общее описание объекта оценки.

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

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





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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Балансовая стоимость, руб. |
|------------------------------------------|----------------------------|
| 50:15:0000000:96                         | 44 800 000                 |
| 50:15:0000000:151032                     | 66 000 000                 |
| 50:15:0000000:88                         | 31 800 000                 |
| 50:15:0040406:3                          | 113 900 000                |
| 50:15:0000000:95                         | 25 800 000                 |
| 50:15:0000000:97                         | 85 800 000                 |
| 50:15:0000000:99                         | 56 400 000                 |
| 50:15:0000000:98                         | 21 100 000                 |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный



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

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

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

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 7.

Таблица 7.

#### Основные положения Договоров аренды земельных участков

| Наименование показателя                                                                  | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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, Дополнительным соглашением б/н от 01.08.2024 г к нему<br><br>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 31.05.2039 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Цель аренды                                                                              | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ежемесячная арендная плата                                                               | 863,07 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Реквизиты Договора                                                                       | Договор аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.<br><br>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.)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0040604:3</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Реквизиты Договора                                                                       | Договор аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.<br><br>Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Арендодатель                                                                             | В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»                                                                                                                             |
| Арендатор                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Период действия Договора аренды                                                          | с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цель аренды                                                                              | Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ежемесячная арендная плата                                                               | 10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:95</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Реквизиты Договора                                                                       | Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г.<br><br>Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| Наименование показателя                                                              | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | № 4 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Арендодатель                                                                         | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».                                                                                                                                                                                                                          |
| Арендатор                                                                            | 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»     |
| Период действия Договора аренды                                                      | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цель аренды                                                                          | с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ежемесячная арендная плата                                                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | 2 600 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:97</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Реквизиты Договора                                                                   | Договор № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                                                                                                       |
| Арендодатель                                                                         | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».                                                                                                                                                                                                                          |
| Арендатор                                                                            | 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»     |
| Период действия Договора аренды                                                      | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цель аренды                                                                          | с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ежемесячная арендная плата                                                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | 11 100 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:99</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Реквизиты Договора                                                                   | Договор № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012 г.                                                                                                                                                                                                                       |
| Арендодатель                                                                         | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».                                                                                                                                                                                                                          |
| Арендатор                                                                            | 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»     |
| Период действия Договора аренды                                                      | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цель аренды                                                                          | с 01.03.2012 г. по 01.03.2022 г. (10 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ежемесячная арендная плата                                                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | 6 820 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Характеристики договора аренды участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Реквизиты Договора                                                                   | Договор аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Арендодатель                                                                         | Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| Арендатор                                                                            | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Период действия Договора аренды                                                      | с 23.04.2019 г. по 23.04.2026 г. (7 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Цель аренды                                                                          | Для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовка сена и/или сенажа                                                                                                                                                |
| Ежемесячная арендная плата                                                           | Согласно договору рассчитывается по формуле: $(1,3 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$ , в том числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта                                                                                                                                                              |

- предыдущий собственник оцениваемых земельных участков (после приобретения участков в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», договор аренды между Арендатором и новым собственником не перезаключался, изменений не вносилось, но и не расторгался).
- в силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращён арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок.

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



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

- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:96 имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - 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 установ №160 от 24.02.2009).
- земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:97 имеет ограничения (обременения) права в виде:





- I. 19 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.532. Свидетельство о государственной регистрации права №50-АД №791457 от 07.02.2013.
  - II. 16 457 кв.м. – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.929. Доверенность №846 от 05.12.
  - III. 1 381 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1130. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-98/023/2006-228 от 04.12.2006.
- земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99 и 50:15:0000000:98 входят в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»

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

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

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

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

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

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

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке. 50.00.2.385. Постановление "О порядке





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 добывания объектов животного мира и орудиями добычи (вылова) водных биоресурсов;
- выжигание растительности;
- создание объектов размещения отходов производства и потребления; мойка транспортных средств на берегах водных объектов;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов, стенов, граничных столбов и других информационных знаков и указателей, оборудованных экологических троп и мест отдыха, строений на территории национального парка, а также имущества Учреждения, нанесение надписей и знаков на валунах, обнажениях горных пород и историко-культурных объектах;
- выгул собак без поводка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде:

- Договора аренды земельных участков б/н от 01.08.2015 г. с Дополнительным соглашением №1 от



05.09.2017 г., Дополнительным соглашением №2 от 07.02.2018 г. к нему; Дополнительным соглашением б/н от 07.02.2018 г. к нему, для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032;

- Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. и Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г., для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3 соответственно;

- Договора № 4 аренды земельных участков от 01.03.2012 г. и Договора № 5 аренды земельного участка от 01.03.2012 г. для земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99;

- Договора аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г. для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98.

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 8.**

#### **Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки**

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

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

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе





анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

| Наименование<br>типовой зоны                                         | Описание<br>типовой зоны                                                                                                                                                                              | код |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                                      | Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения                                                                                                                            | I   |
| Населенные пункты в<br>ближайшей<br>окрестности<br>областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра | II  |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью                              | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                                                                                                        | III |
| Райцентры<br>сельскохозяйственных<br>районов                         | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                                                                                                      | IV  |
| Прочие населенные<br>пункты                                          | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                                                                                                | V   |

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

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.





Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Код |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                   | <p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.</p> | I   |

Таблица 7. Продолжение.

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



Таблица 7. Продолжение.

| Типовые зоны в пределах города             | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Код |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Зоны автомагистралей                       | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений | III |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | IV  |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | V   |

Таблица 7. Окончание.

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Код |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Окраины города, промзоны       | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города. | VI  |

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

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

Таблица 9.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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



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

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

Местоположение объектов оценки представлено на фрагменте карты г. Балашиха Московской области (рис. 1 - 10).

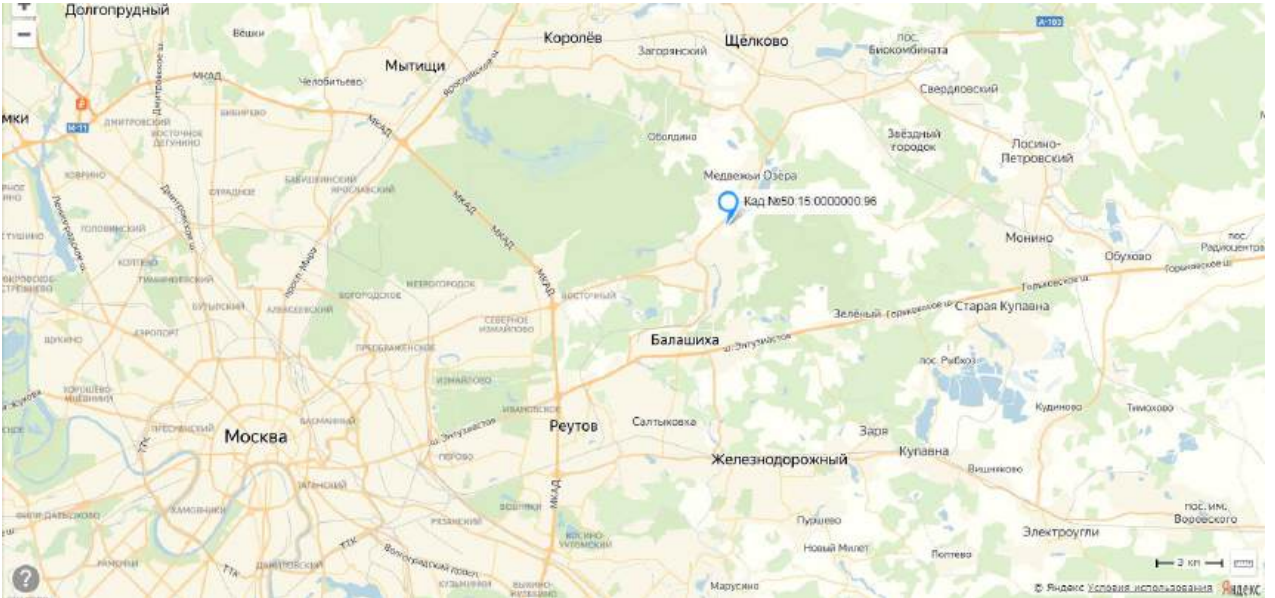


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96

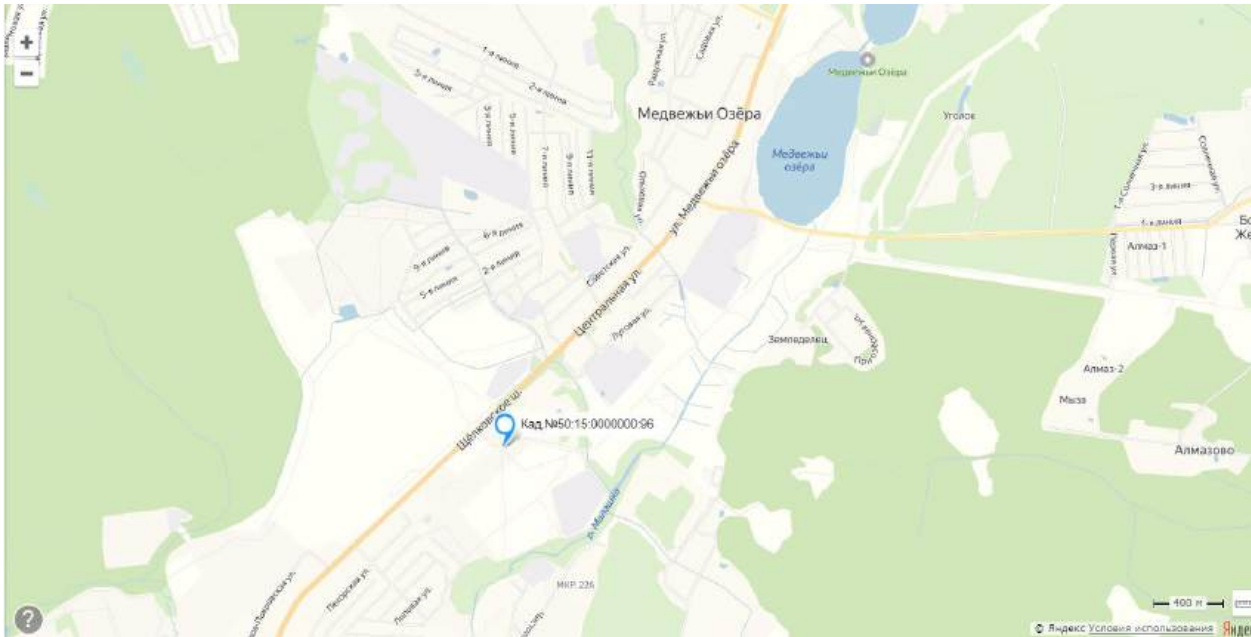


Рис. 2. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:96



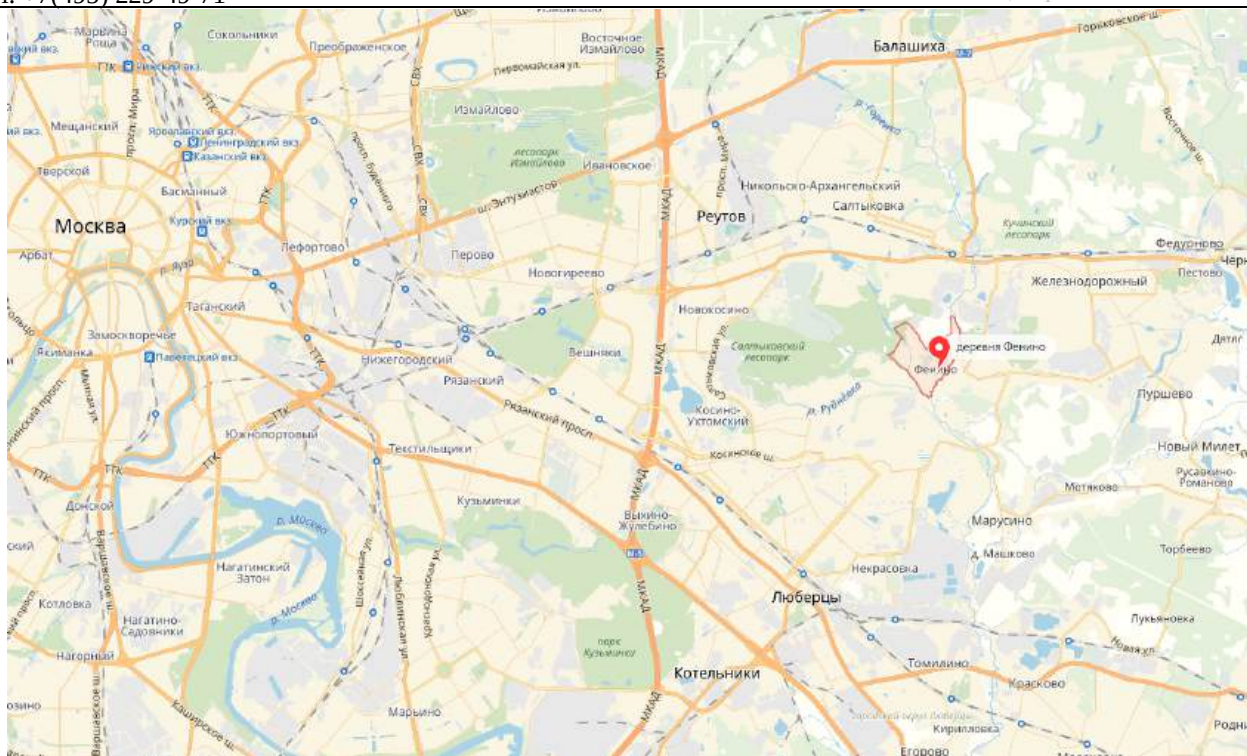


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

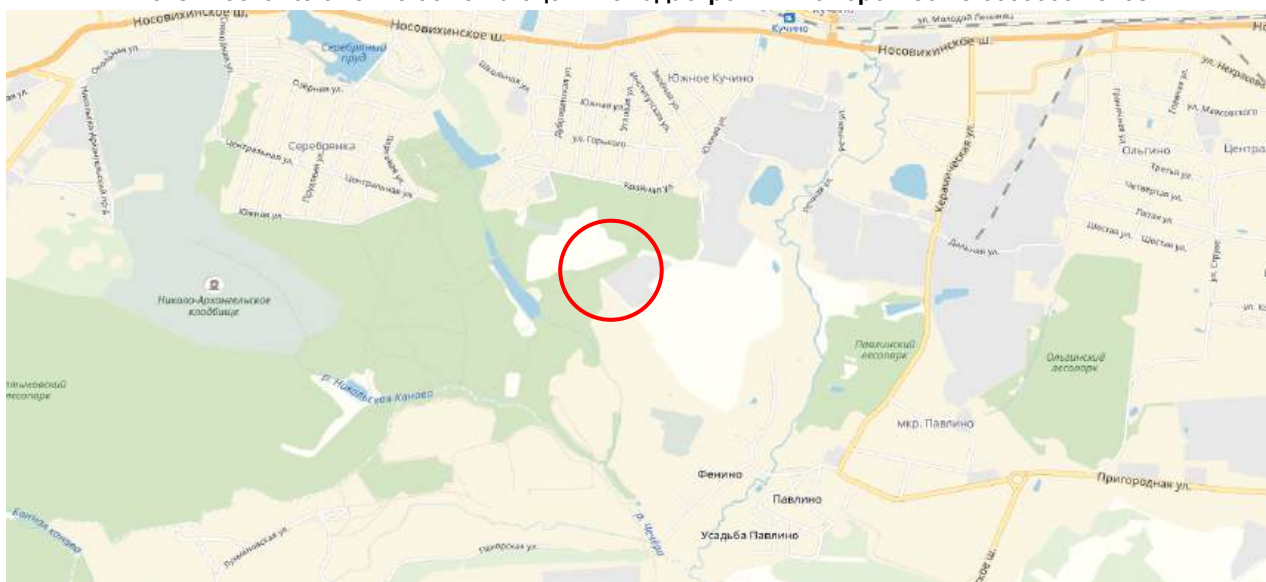


Рис. 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:151032



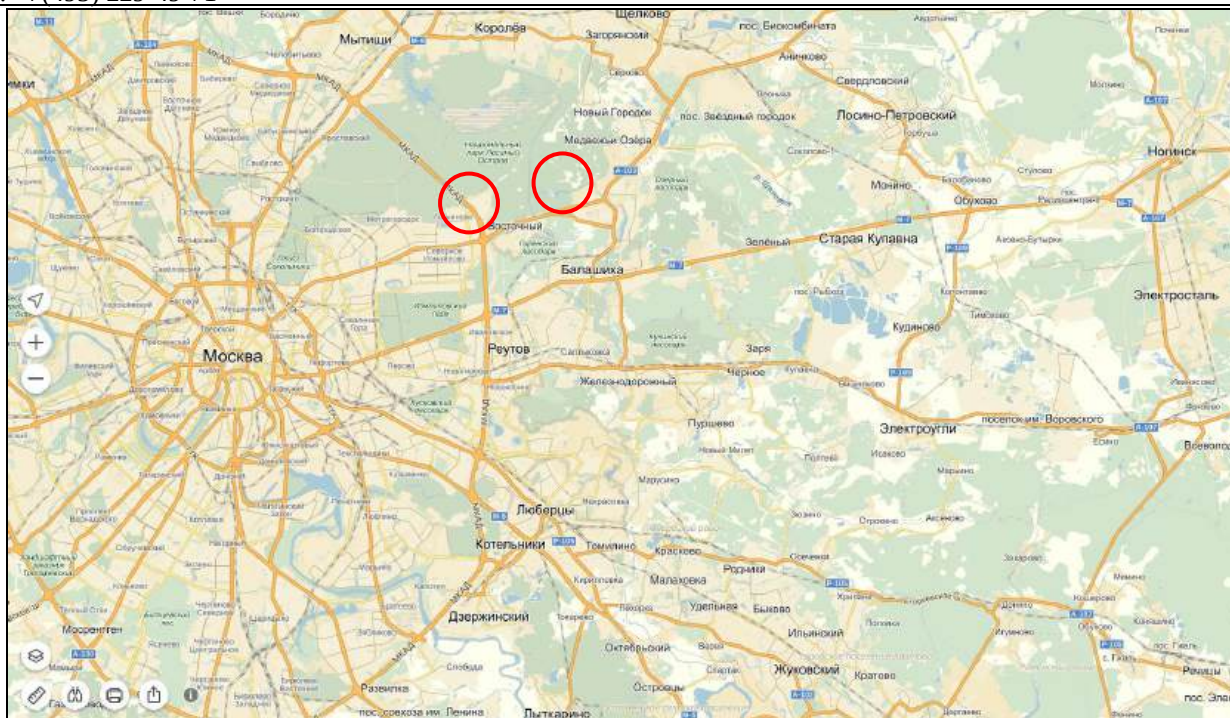


Рис. 5. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3

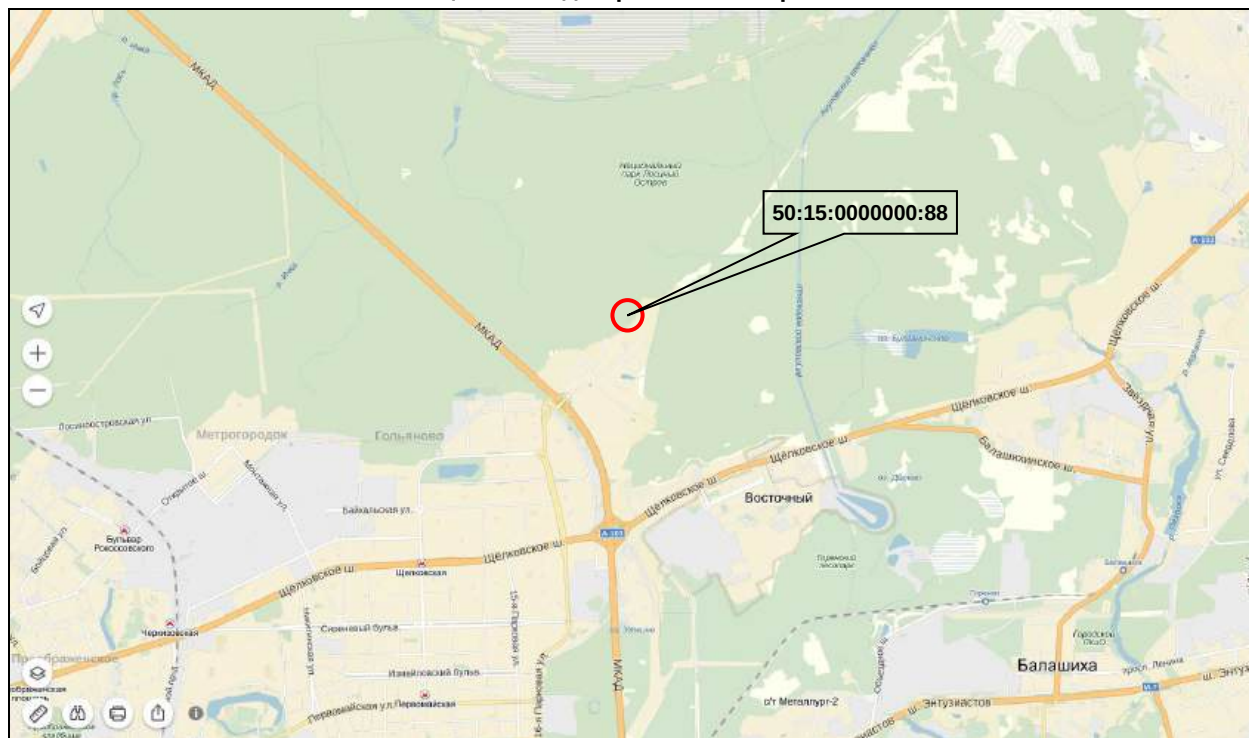
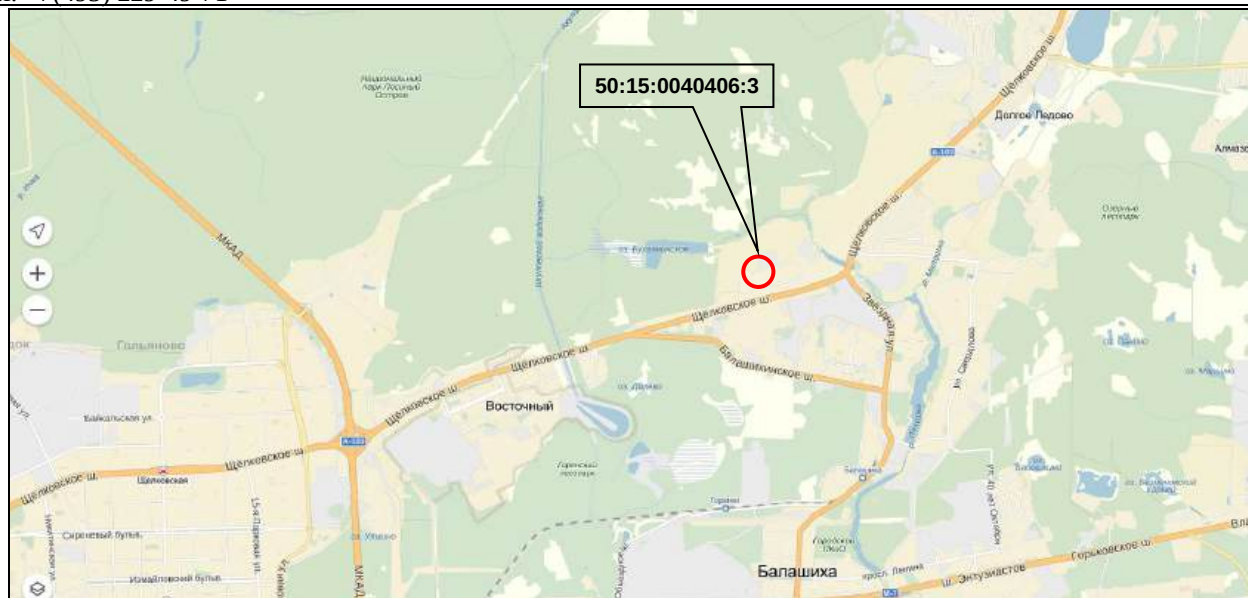
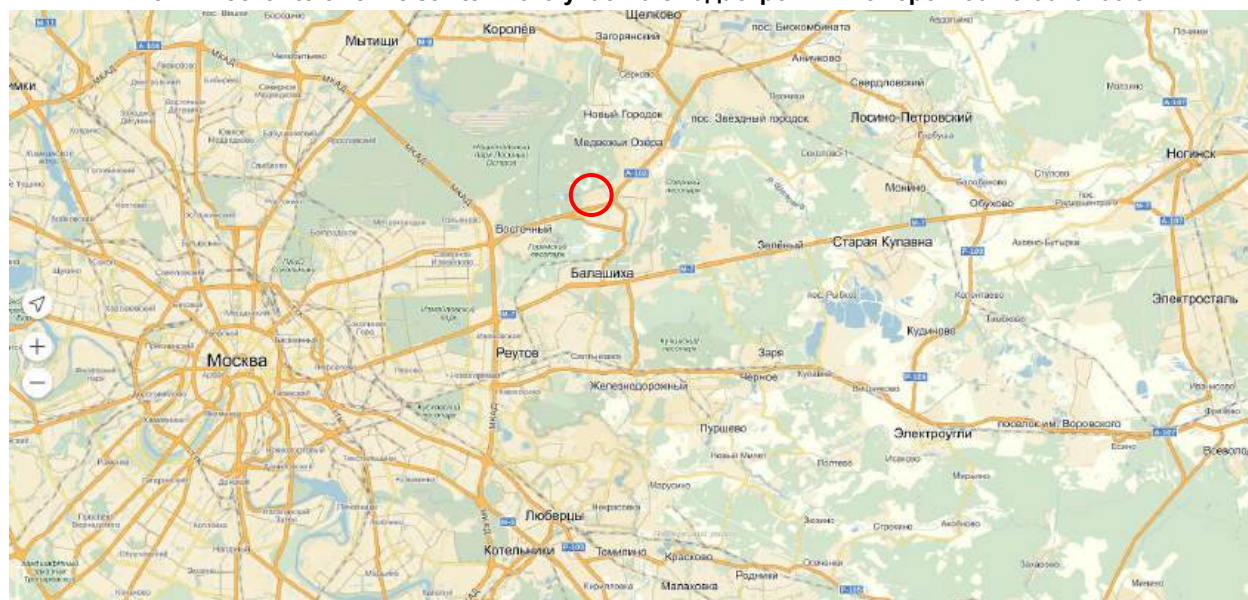


Рис. 6. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88





**Рис. 7. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3**



**Рис. 8. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99**

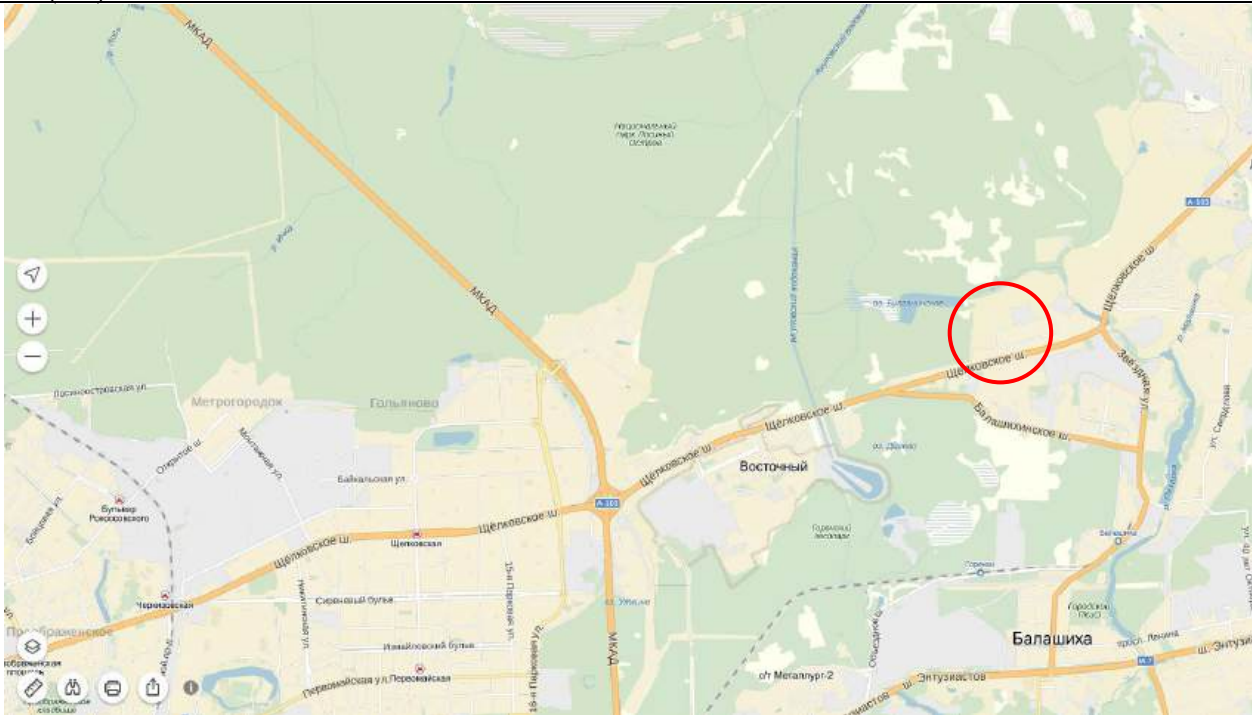


Рис. 9. Местоположение объектов оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

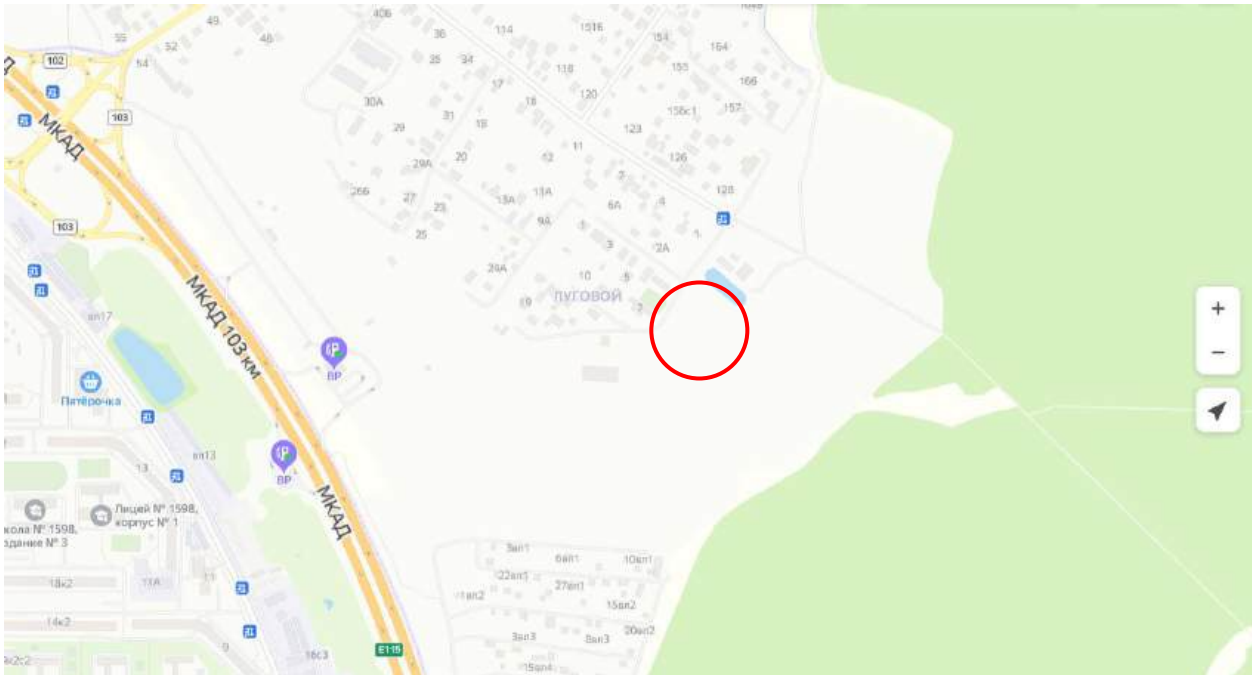


Рис. 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:98

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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



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

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

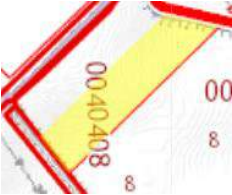
3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

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

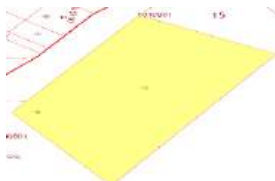
Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

| Физические характеристики объекта (объектов) оценки |                 |                               |                             |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый (или условный) номер объекта            | Площадь, кв. м  | Наличие коммуникаций          | Рельеф объекта              | Форма объекта                                                                         |
| 50:15:0000000:96                                    | 67 747,0 +/- 91 | коммуникаций нет (по границе) | без сильных перепадов высот |  |
| 50:15:0000000:151032                                | 160 005 +/- 140 | коммуникаций нет (по границе) | без сильных перепадов высот |  |
| 50:15:0000000:88                                    | 186 689 +/- 151 | коммуникаций нет (по границе) | без сильных перепадов высот |  |
| 50:15:0040406:3                                     | 162 800         | коммуникаций нет (по границе) | без сильных перепадов высот |  |
| 50:15:0000000:95                                    | 42 528 +/- 72   | коммуникаций нет (по границе) | ровный                      |  |





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

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

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

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

Таблица 12.

Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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





Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

Фотографии объектов оценки представлены ниже на фото 1 – 48.

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 50:15:0000000:151032**



Фото 7. Вид на участок



Фото 8. Вид на участок



Фото 9. Вид на участок



Фото 10. Вид на участок



Фото 11. Вид на участок



Фото 12. Вид на участок



Фото 13. Вид на участок



Фото 14. Вид на участок





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



Фото 15. Вид на участок



Фото 16. Вид на участок



Фото 17. Вид на участок



Фото 18. Вид на участок



Фото 19. Вид на участок



Фото 20. Вид на проходящие коммуникации - ЛЭП

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



Фото 21. Вид на участок



Фото 22. Вид на участок







Фото 23. Вид на участок



Фото 24. Вид на участок



Фото 25. Вид на участок



Фото 26. Вид на участок

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



Фото 27. Вид на участок



Фото 28. Вид на участок



Фото 29. Вид на участок



Фото 30. Вид на участок







Фото 31. Вид на коммуникации электроснабжения



Фото 32. Вид на коммуникации ЛЭП



Фото 33. Вид на дорогу



Фото 34. Вид на дорогу

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



Фото 35. Вид на участок



Фото 36. Вид на участок





Фото 37. Вид на участок



Фото 38. Вид на участок



Фото 39. Вид на дорогу



Фото 40. Вид на прилегающую территорию

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



Фото 41. Вид на участок



Фото 42. Вид на участок







Фото 43. Вид на участок



Фото 44. Вид на участок

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



Фото 45. Вид на участок



Фото 46. Вид на участок



Фото 47. Вид на участок



Фото 48. Вид на участок

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

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

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

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

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

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





### РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

##### **Физическая возможность**

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

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

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

##### **Правомочность**

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



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

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

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

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

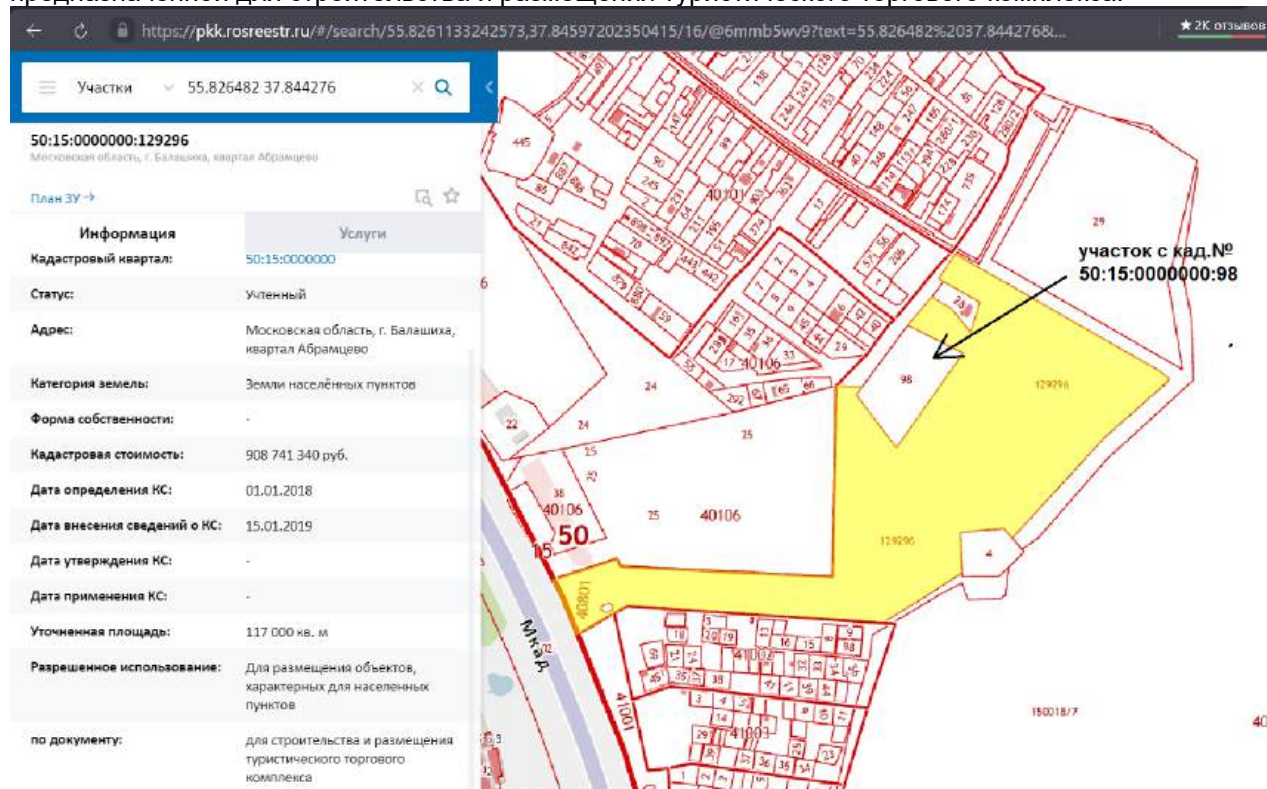


Рис. 15. Назначение территории, окружающей участок с кадастровым номером 50:15:0000000:98.



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. 15 и 16.

Таблица 15.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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





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

### 4.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 4.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается



снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                               | 2023                | IV кв. 23 | дек.23                 | ноя.23 | окт.23 | III кв. 23       | II кв. 23        | I кв. 23         | 2022              | IV кв. 22         | III кв. 22        | II кв. 22         | I кв. 22         | 2021   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------------------|--------|--------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                        |                     |           |                        |        |        |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |        |
| <b>ВВП</b>                                                                             | 3,6                 | 5,1       | 4,6                    | 4,5    | 6,3    | 5,5              | 4,9              | -1,8             | -1,2              | -1,8              | -2,5              | -3,5              | 3,9              | 5,9    |
| Сельское хозяйство                                                                     | -0,3                | -5,7      | 5,5                    | -25,0  | 4,0    | 2,4              | 1,1              | 1,6              | 11,3              | 10,5              | 13,8              | 9,4               | 6,4              | -0,7   |
| Строительство                                                                          | 7,9                 | 6,6       | 8,7                    | 7,5    | 2,7    | 7,5              | 9,1              | 10,0             | 7,5               | 10,2              | 7,2               | 5,8               | 5,1              | 7,0    |
| Оптовая торговля                                                                       | 10,9                | 19,6      | 14,7                   | 19,5   | 25,7   | 23,1             | 12,9             | -10,7            | -16,7             | -20,9             | -23,8             | -19,9             | 2,1              | 5,3    |
| Суммарный оборот                                                                       | 6,0                 | 9,6       | 9,0                    | 9,0    | 10,8   | 9,7              | 8,7              | -3,9             | -3,3              | -6,1              | -6,2              | -6,2              | 6,5              | 10,4   |
| Розничная торговля                                                                     | 6,4                 | 11,1      | 10,2                   | 10,5   | 12,7   | 11,3             | 9,4              | -6,9             | -6,5              | -9,6              | -9,8              | -9,6              | 4,8              | 7,8    |
| Платные услуги населению                                                               | 4,4                 | 4,9       | 4,7                    | 4,5    | 5,6    | 4,9              | 5,0              | 2,8              | 5,0               | 3,0               | 3,9               | 3,3               | 11,5             | 17,2   |
| Общественное питание                                                                   | 12,3                | 9,4       | 10,2                   | 8,6    | 9,5    | 9,9              | 18,4             | 12,2             | 7,6               | 10,6              | 5,3               | 2,1               | 12,7             | 26,8   |
| Грузооборот транспорта                                                                 | -0,6                | 1,0       | -0,5                   | 0,6    | 2,9    | 0,8              | -2,4             | -1,8             | -2,3              | -5,3              | -5,1              | -2,6              | 4,2              | 5,8    |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного)                                   | 1,9                 | 0,0       | -3,7                   | 1,0    | 2,6    | 2,7              | 1,7              | 3,1              | 0,2               | -1,1              | -0,8              | -0,9              | 4,1              | 4,4    |
| Инвестиции в основной капитал                                                          | -                   | -         | -                      | -      | -      | 13,3             | 12,6             | 0,7              | 6,7 <sup>1</sup>  | 3,3               | 2,3               | 3,3               | 13,8             | 8,6    |
| Промышленное производство                                                              | 3,5                 | 4,1       | 2,7                    | 4,5    | 5,3    | 5,4              | 5,7              | -1,4             | 0,7               | -1,3              | -0,2              | -1,4              | 6,3              | 6,3    |
| Добыча полезных ископаемых                                                             | -1,3                | -0,7      | -1,1                   | -0,7   | -0,3   | -1,3             | 0,5              | -3,6             | 1,5               | -1,6              | 0,6               | -0,3              | 8,1              | 4,2    |
| Обрабатывающие производства                                                            | 7,5                 | 7,8       | 5,1                    | 8,9    | 10,0   | 10,8             | 10,5             | 0,5              | 0,3               | -1,3              | -0,4              | -2,4              | 6,4              | 7,4    |
| <b>Инфляция</b>                                                                        |                     |           |                        |        |        |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |        |
| Индекс потребительских цен                                                             | 7,4                 | 7,2       | 7,4 / 7,3 <sup>2</sup> | 7,5    | 6,7    | 5,2              | 2,7              | 8,6              | 11,9              | 12,2              | 14,4              | 16,9              | 11,5             | 8,4    |
| Индекс цен производителей                                                              |                     |           |                        |        |        |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |        |
| Промышленность                                                                         | 4,0                 | 20,9      | 19,2                   | 21,9   | 21,6   | 10,4             | -5,7             | -7,7             | 11,4              | -1,5              | 4,6               | 20,4              | 24,6             | 24,5   |
| Добыча полезных ископаемых                                                             | 4,2                 | 50,1      | 40,9                   | 52,3   | 56,9   | 23,1             | -16,5            | -26,2            | 14,7              | -11,5             | 1,1               | 32,6              | 44,4             | 46,2   |
| Обрабатывающие производства                                                            | 2,8                 | 14,5      | 14,9                   | 15,1   | 13,5   | 6,7              | -4,7             | -4,3             | 11,3              | 0,7               | 5,6               | 19,0              | 22,0             | 21,8   |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                  |                     |           |                        |        |        |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | 7,6 <sup>3</sup>    | -         | -                      | 7,2    | 9,9    | 8,7              | 11,4             | 1,9              | 0,3               | 0,5               | -1,9              | -5,4              | 3,1              | 4,5    |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>рублей                                          | 70 969 <sup>3</sup> | -         | -                      | 73 383 | 73 830 | 70 639           | 73 534           | 66 778           | 65 338            | 71 377            | 61 385            | 63 784            | 60 101           | 57 244 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                                  | 13,8 <sup>3</sup>   | -         | -                      | 15,2   | 17,2   | 14,3             | 14,4             | 10,7             | 14,1              | 12,7              | 12,2              | 10,6              | 15,0             | 11,5   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 4,6                 | 6,8       | -                      | -      | -      | 3,7 <sup>4</sup> | 5,0 <sup>4</sup> | 2,0 <sup>4</sup> | -0,6 <sup>4</sup> | 1,1 <sup>4</sup>  | -3,6 <sup>4</sup> | -1,8 <sup>4</sup> | 2,0 <sup>4</sup> | 3,9    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,4                 | 8,0       | -                      | -      | -      | 3,3 <sup>4</sup> | 5,2 <sup>4</sup> | 4,4 <sup>4</sup> | -1,0 <sup>4</sup> | -0,1 <sup>4</sup> | -4,2 <sup>4</sup> | -0,7 <sup>4</sup> | 1,4 <sup>4</sup> | 3,3    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 1,5                 | 1,8       | 2,2                    | 1,5    | 1,7    | 1,7              | 1,3              | 1,1              | -0,6              | -0,7              | -0,6              | -0,5              | -0,4             | 0,6    |
| млн чел.                                                                               | 76,0                | 76,4      | 76,5                   | 76,3   | 76,3   | 76,4             | 75,8             | 75,6             | 74,9              | 75,0              | 75,1              | 74,9              | 74,7             | 75,3   |
| млн чел. (SA)                                                                          | -                   | 76,0      | 76,1                   | 75,9   | 76,0   | 76,1             | 76,0             | 76,1             | -                 | 74,6              | 74,8              | 75,1              | 75,2             | -      |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                    | 2,3                 | 2,7       | 3,0                    | 2,3    | 2,7    | 2,6              | 2,1              | 1,9              | 0,4               | -0,2              | 0,0               | 0,6               | 1,0              | 1,6    |
| млн чел.                                                                               | 73,6                | 74,1      | 74,2                   | 74,0   | 74,1   | 74,1             | 73,4             | 72,9             | 72,0              | 72,2              | 72,2              | 71,9              | 71,5             | 71,7   |
| млн чел. (SA)                                                                          | -                   | 73,8      | 73,8                   | 73,7   | 73,8   | 73,7             | 73,6             | 73,5             | -                 | 71,9              | 71,9              | 72,0              | 72,1             | -      |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                | -18,6               | -19,8     | -17,5                  | -18,6  | -23,2  | -20,6            | -18,9            | -15,5            | -18,7             | -13,5             | -14,1             | -20,2             | -25,1            | -16,0  |
| млн чел.                                                                               | 2,4                 | 2,2       | 2,3                    | 2,2    | 2,2    | 2,3              | 2,4              | 2,7              | 3,0               | 2,8               | 2,9               | 3,0               | 3,1              | 3,6    |
| млн чел. (SA)                                                                          | -                   | 2,2       | 2,2                    | 2,2    | 2,2    | 2,3              | 2,4              | 2,6              | -                 | 2,8               | 2,9               | 3,0               | 3,1              | -      |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)            | -                   | 61,0      | 61,0                   | 60,9   | 61,0   | 61,0             | 60,9             | 60,8             | -                 | 59,3              | 59,3              | 59,5              | 59,5             | -      |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе                                       | 3,2                 | 2,9       | 3,0                    | 2,9    | 2,9    | 3,0              | 3,2              | 3,5              | 3,9               | 3,7               | 3,8               | 4,0               | 4,2              | 4,8    |
| SA                                                                                     | -                   | 2,9       | 2,9                    | 2,9    | 2,9    | 3,1              | 3,2              | 3,4              | -                 | 3,7               | 3,9               | 4,0               | 4,1              | -      |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

<sup>3</sup> Январь–ноябрь 2023 г.

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





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

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2023        | IV кв. 23   | дек.23      | ноя.23      | окт.23      | III кв. 23  | II кв. 23   | I кв. 23     | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22   | 2021        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>3,5</b>  | <b>4,1</b>  | <b>2,7</b>  | <b>4,5</b>  | <b>5,3</b>  | <b>5,4</b>  | <b>5,7</b>  | <b>-1,4</b>  | <b>0,7</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,2</b> | <b>-1,4</b> | <b>6,3</b> | <b>6,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,3</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,3</b> | <b>0,5</b>  | <b>-3,6</b>  | <b>1,5</b>  | <b>-1,6</b> | <b>0,6</b>  | <b>-0,3</b> | <b>8,1</b> | <b>4,2</b>  |
| добыча угля                                                     | 1,1         | -2,9        | -6,5        | -4,0        | 2,2         | 3,0         | 7,8         | -2,7         | -1,5        | 0,4         | -3,7        | -3,4        | 0,5        | 8,0         |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*         | 1,0         | -1,9        | 0,0         | -1,6        | 8,0        | 2,6         |
| добыча металлических руд                                        | -2,1        | -1,6        | -3,6        | -0,9        | -0,4        | -2,4        | -0,7        | -3,8         | -3,4        | -6,8        | -5,5        | -2,3        | 1,7        | 1,2         |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -3,7        | -3,4        | -14,5       | 26,0        | -15,9       | -0,3        | -9,3        | -1,8         | 7,8         | 6,4         | 7,2         | 11,8        | 5,5        | 15,2        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 1,0         | 5,5         | 11,3        | -1,6        | 5,6         | 3,6         | 1,1         | -7,5         | 5,2         | -2,9        | 5,4         | 5,7         | 15,9       | 9,0         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>7,5</b>  | <b>7,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>8,9</b>  | <b>10,0</b> | <b>10,8</b> | <b>10,5</b> | <b>0,5</b>   | <b>0,3</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,4</b> | <b>-2,4</b> | <b>6,4</b> | <b>7,4</b>  |
| <b>пищевая промышленность</b>                                   | <b>4,6</b>  | <b>3,1</b>  | <b>1,9</b>  | <b>3,1</b>  | <b>4,1</b>  | <b>6,3</b>  | <b>5,7</b>  | <b>4,0</b>   | <b>1,6</b>  | <b>1,5</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,2</b>  | <b>4,9</b> | <b>4,6</b>  |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |            |             |
| пищевые продукты                                                | 5,9         | 4,8         | 4,4         | 4,3         | 5,6         | 8,7         | 5,6         | 4,7          | 1,1         | 1,0         | -0,8        | 0,3         | 4,1        | 4,2         |
| напитки                                                         | 1,4         | 2,6         | -0,3        | 3,6         | 4,5         | -2,9        | 3,4         | 2,8          | 6,7         | 3,0         | 6,5         | 6,3         | 12,5       | 7,6         |
| табачные изделия                                                | -10,2       | -31,4       | -42,4       | -23,2       | -28,1       | -11,8       | 14,9        | -6,1         | -6,9        | 6,9         | -6,6        | -22,5       | -4,6       | 2,3         |
| <b>лёгкая промышленность</b>                                    | <b>4,3</b>  | <b>4,4</b>  | <b>3,8</b>  | <b>5,0</b>  | <b>4,5</b>  | <b>6,8</b>  | <b>5,4</b>  | <b>0,8</b>   | <b>4,5</b>  | <b>7,8</b>  | <b>5,0</b>  | <b>-0,3</b> | <b>5,8</b> | <b>11,6</b> |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |            |             |
| текстильные изделия                                             | 0,6         | 5,8         | 8,3         | 5,9         | 3,5         | 4,4         | -3,4        | -4,8         | -3,8        | -4,3        | -6,7        | -5,2        | 1,2        | 15,1        |
| одежда                                                          | 4,1         | -0,7        | -0,2        | -1,0        | -1,0        | 6,0         | 8,4         | 3,2          | 9,1         | 17,3        | 12,2        | 0,9         | 6,4        | 7,4         |
| кожа и изделия из неё                                           | 12,3        | 16,1        | 6,4         | 20,5        | 22,1        | 13,8        | 13,8        | 4,9          | 7,3         | 4,0         | 7,2         | 5,5         | 13,1       | 16,7        |
| <b>деревообрабатывающий комплекс</b>                            | <b>-0,4</b> | <b>7,2</b>  | <b>9,4</b>  | <b>6,1</b>  | <b>6,2</b>  | <b>3,9</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-10,1</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,3</b> | <b>-5,8</b> | <b>-1,3</b> | <b>8,7</b> | <b>10,5</b> |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |            |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -0,2        | 10,3        | 6,9         | 11,8        | 12,4        | 11,6        | -2,1        | -17,2        | -10,0       | -18,4       | -19,4       | -7,3        | 6,7        | 11,9        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -1,4        | 2,8         | 6,7         | 1,9         | 0,1         | -3,7        | 1,9         | -6,5         | -0,2        | -4,5        | 1,1         | -3,2        | 6,7        | 10,2        |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 2,6         | 13,4        | 25,4        | 4,8         | 9,8         | 8,9         | -9,6        | -3,0         | 13,5        | 6,6         | 7,7         | 21,2        | 21,2       | 7,7         |
| <b>производство кокса и нефтепродуктов</b>                      | <b>2,6</b>  | <b>-1,0</b> | <b>-1,5</b> | <b>0,3</b>  | <b>-1,9</b> | <b>0,8</b>  | <b>8,3</b>  | <b>2,9</b>   | <b>-0,6</b> | <b>-0,2</b> | <b>0,7</b>  | <b>-5,6</b> | <b>2,8</b> | <b>3,6</b>  |

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

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

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России



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

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

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

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

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

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

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

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

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

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

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

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

## 3. О текущей ситуации в Российской экономике на 30 октября 2024г<sup>4</sup>.

На неделе с 22 по 28 октября 2024 года потребительская инфляция составила 0,27%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,48%: на плодоовощную продукцию динамика цен составила 1,74%, на остальные продукты питания – 0,38%.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,12%): темпы роста цен на легковые автомобили по-прежнему снижаются.

В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,17%.

### Потребительская инфляция с 22 по 28 октября 2024 г

1. За период с 22 по 28 октября 2024 года инфляция составила 0,27%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,48%. Цены на плодоовощную продукцию изменились на 1,74%: продолжилось удешевление моркови, яблок, снизились темпы роста цен на бананы. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,38%. Сохранилось удешевление мяса кур, снизились темпы роста цен на говядину, молоко и молочную продукцию, яйца.



3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,12%). Темпы роста цен на легковые автомобили снизились до околонулевых (0,02%). Цены на электро- и бытовые приборы изменились на 0,09%, медикаменты – 0,45%. Темпы роста цен на строительные материалы составили 0,17%. На бензин темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,18%), на дизель цены изменились на 0,32%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,17%.

#### Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 октября на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,5% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подешевели на 5,0% г/г.

После роста недель ранее сократились котировки на кукурузу (-1,4%). Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-3,0%) и Франции (-2,8%), а также соевые бобы (-1,4%) и соевое масло (-2,3%). После сокращения недель ранее увеличилась стоимость сахара-сырца (+1,1%) и говядины (+0,3%). Продолжили расти котировки на пальмовое масло (+3,7%) и свинину (+1,9%). Стабилизировались цены на белый сахар.

6. На мировом рынке удобрений котировки сократились на 1,5% (+0,4% недель ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-3,0%). Стоимость смешанных удобрений осталась неизменной. В годовом выражении в октябре цены на удобрения почти не изменились по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,1% (-1,5% недель ранее) в связи с увеличением стоимости железной руды (+3,0%) и арматуры (+1,0%). Котировки на металлолом и металлопрокат стабилизировались. В годовом выражении в октябре цены на черные металлы почти не изменились по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,1% (-1,0% недель ранее) в связи с удешевлением меди (-0,6%) и никеля (-3,1%). Продолжили увеличиваться котировки на алюминий (+0,5%). В годовом выражении в октябре цены на цветные металлы выросли на 10,9% г/г.

#### 4. Итоги социально-экономического развития Московской области за январь-сентябрь 2024г<sup>5</sup>.

##### Социально-экономическое развитие Московской области

2

в % к уровню предыдущего года

| НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ                                                                                                | ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ<br>2023 ГОДА | ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ<br>2023 ГОДА | ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ<br>2024 ГОДА |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Индекс промышленного производства                                                                                      | 106                          | 115                          | 110,4                        |
| Справочно: по обрабатывающим производствам                                                                             | 106,6                        | 116,6                        | 111,3                        |
| Строительство                                                                                                          | 121,2                        | 89,3                         | 98                           |
| Инвестиции (январь-июнь)                                                                                               | 112,7                        | 103,8                        | 102,6                        |
| Розничная торговля                                                                                                     | 88,2                         | 106,5                        | 109,6                        |
| Платные услуги                                                                                                         | 111,6                        | 102,4                        | 104,1                        |
| Заработная плата (январь-август)<br>Справочно: рублей                                                                  | 110,8<br>67 636,8            | 115,1<br>78 100,1            | 119,6<br>93 583,5            |
| Реальная заработная плата (январь-август)                                                                              | 95,3                         | 106,8                        | 111,1                        |
| Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы<br>(в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за июль-сентябрь) | 3,2                          | 2,5                          | 1,7                          |

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

3

по объёмам



<sup>5</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/13159987>





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

### Состояние и перспективы российской экономики

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

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли,

<sup>6</sup> <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>



обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

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

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.



В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>,

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

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

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года..

## **6. Анализ тенденций рынка.**

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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



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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

## Определение сегмента рынка для оцениваемых объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 18.

## Исходные условия локализации объектов анализа для участков с кадастровыми номерами

50:15:0000000:96, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99

| Наименование показателя                         | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид использования и (или) зонирование:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| категория объекта                               | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| типичная 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                                                                                                                                      |
| типичная территориальная зона в пределах города | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| удаление от МКАД                                | до 30 км от МКАД                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Физические характеристики:                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| площадь                                         | от 1 до 50 га                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| наличие коммуникаций                            | коммуникации на участок не заведены                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| рельеф объекта                                  | не локализовался                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| форма объекта                                   | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| наличие построек                                | свободный земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Правовые характеристики:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| вид права                                       | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Источник: 1. Анализ Оценщика.



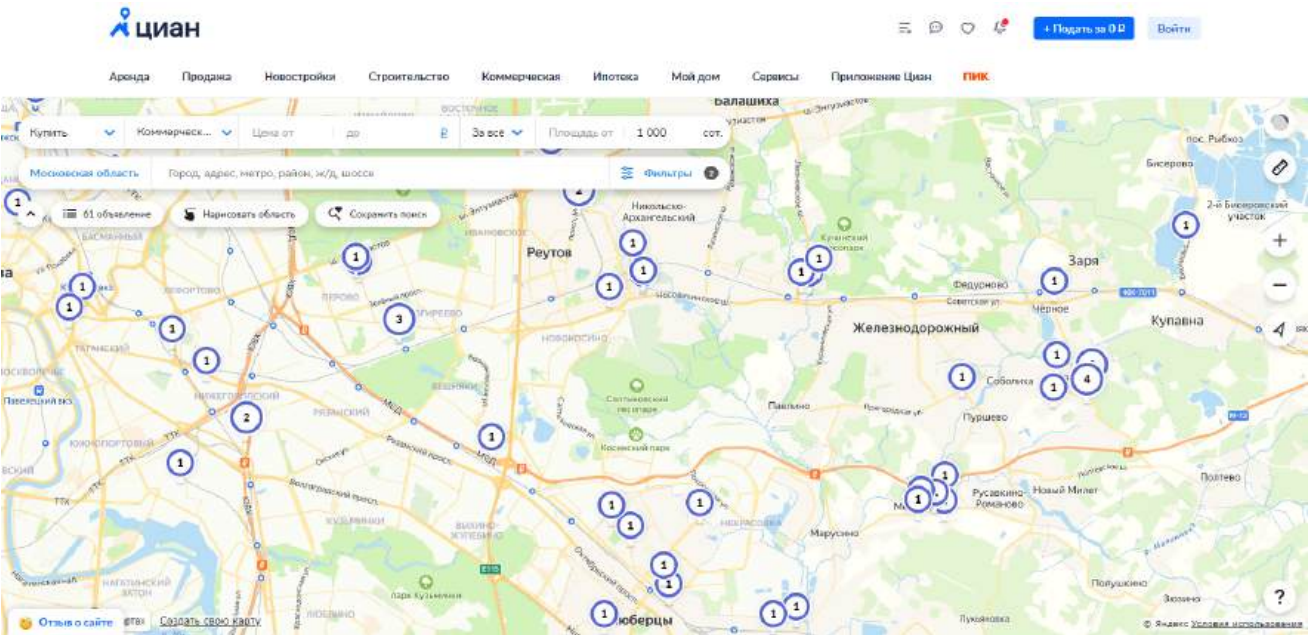


Таблица 19.

| Исходные условия локализации объектов анализа для участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 |                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Наименование показателя                                                                          | Значение показателя                                                                                                                                                                                              |  |
| Вид использования и (или) зонирование:                                                           |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| категория объекта                                                                                | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                         |  |
| разрешенное использование объекта                                                                | для размещения объектов складского назначения (учитывая наиболее эффективное использование, см.раздел 3.1 данного Отчёта)                                                                                        |  |
| Характеристики местоположения:                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| адрес объекта                                                                                    | не локализовался                                                                                                                                                                                                 |  |
| типовая территориальная в пределах региона                                                       | территориальная зона не локализовалась в связи с ограниченным количеством предложений по продаже свободных земельных участков для размещения объектов складского назначения с удалением в пределах 15 км от МКАД |  |
| типовая территориальная зона в пределах города                                                   | не локализовалась                                                                                                                                                                                                |  |
| удаление от МКАД                                                                                 | до 15 км от МКАД                                                                                                                                                                                                 |  |
| Физические характеристики:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| площадь                                                                                          | от 1 до 10 га                                                                                                                                                                                                    |  |
| наличие коммуникаций                                                                             | коммуникации на участок не заведены                                                                                                                                                                              |  |
| рельеф объекта                                                                                   | не локализовался                                                                                                                                                                                                 |  |
| форма объекта                                                                                    | не локализовалась                                                                                                                                                                                                |  |
| наличие построек                                                                                 | свободный земельный участок                                                                                                                                                                                      |  |
| Правовые характеристики:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| вид права                                                                                        | собственность                                                                                                                                                                                                    |  |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



Источник: 1. [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya)

Среди данных предложений были отобраны объявления с указанной ценой продажи, удовлетворяющие приведенным в табл.18 и 19 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, Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00 a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8 Страница 62 из 237

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, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97 и 50:15:0000000:99 представлено в табл. 20 – табл. 27. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 20.

## Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

| Объект анализа | Категория объекта                | Разрешенное использование объекта |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Объект 1       | 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 |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

## Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД                |
|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Объект 1       | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | Щёлковское ш., 12 км от МКАД    |
| Объект 2       | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | Щёлковское ш., 12 км от МКАД    |
| Объект 3       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Ярославское ш., 17 км от МКАД   |
| Объект 4       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Носовихинское ш., 26 км от МКАД |
| Объект 5       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Носовихинское ш., 27 км от МКАД |
| Объект 6       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Носовихинское ш., 24 км от МКАД |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций                                                                                                   | Рельеф объекта | Форма объекта                                |
|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|
| Объект 1       | 26 000         | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 2       | 49 500         | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 3       | 130 000        | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 4       | 251 979        | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 5       | 329 619        | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 6       | 420 000        | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |

Источник: 1. Анализ Оценка



Таблица 24.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

| Данные о ценах объектов анализа |                            |                                           |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Объект анализа                  | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
| Объект 1                        | 32 000 000                 | 1 231                                     |
| Объект 2                        | 45 500 000                 | 919                                       |
| Объект 3                        | 150 000 000                | 1 154                                     |
| Объект 4                        | 175 000 000                | 695                                       |
| Объект 5                        | 245 555 555                | 745                                       |
| Объект 6                        | 294 000 000                | 700                                       |
|                                 | мин                        | 695                                       |
|                                 | макс                       | 1 231                                     |
|                                 | среднее                    | 907                                       |
|                                 | медиана                    | 832                                       |
|                                 | стандартное отклонение     | 237                                       |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 695 руб./кв. м до 1 231 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового. Описание объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 представлено в табл. 28 – табл. 35. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 28.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 30.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 32.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 35.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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



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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

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

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

**Таблица 37.**

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект оценки       | Объекты анализа     | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                |
| Вид использования и (или) зонирование:                    |                                                                                                                            |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - категория земель                                        | земли населенных пунктов                                                                                                   | земли сельскохозяйственного назначения                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| Местоположение:                                           |                                                                                                                            |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - адрес объекта                                           | Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район                                                                      | представлен в табл. 17                                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.                                                                                                                              |
| - типовая территориальная зона в пределах региона         | «в пределах до 15 км от МКАД»;<br>«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»                                                      | «в пределах до 15 км от МКАД»;<br>«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»                                                  | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| - направление                                             | Восточное                                                                                                                  | Северо-Восточное, Восточное                                                                                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| - удаление от МКАД, км                                    | представлено в табл. 6                                                                                                     | от 12 до 27                                                                                                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| Физические характеристики:                                |                                                                                                                            |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                          | 67 747,0 +/-91<br>160 005 +/- 140<br>186 689,0 +/-151<br>162 800<br>42 528,0 +/-72<br>181 096,0 +/-149<br>111 498,0 +/-117 | от 26 000 до 420 000                                                                                                   | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>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 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - форма объекта                                            | представлена в табл. 7                                         | представлена в Приложении 1 к данному Отчёту                   | Отличия незначительные, корректировка не требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

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



Таблица 38.

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект оценки                                                                                                                                                           | Объекты анализа                                                                                                                                                                                                                              | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа                                                             | Результаты анализа объектов анализа                                                                                                                                                                            | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности                                                                                                                                                     | право собственности                                                                                                                                                                                                                          | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - категория земель                                                    | земли населенных пунктов                                                                                                                                                | земли населенных пунктов;<br>земли промышленности;<br>земли с/х назначения                                                                                                                                                                   | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| - разрешенное использование (ВРИ)                                     | по документам: для сельскохозяйственного производства;<br>в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения | для размещения производственно-складского комплекса; для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки а/т, АЗС и придорожного сервиса; для с/х производства | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| Местоположение:                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - адрес объекта                                                       | Московская область, Балашихинский район                                                                                                                                 | представлен в табл. 25                                                                                                                                                                                                                       | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.                                                                                                                              |
| - направление                                                         | Восточное                                                                                                                                                               | Северо-Восточное, Восточное                                                                                                                                                                                                                  | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| - типовая территориальная зона в пределах региона                     | «в пределах до 15 км от МКАД»                                                                                                                                           | «в пределах до 15 км от МКАД»                                                                                                                                                                                                                | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». |





| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                | Объект оценки                                                                                                            | Объекты анализа                                                                                                                                                                                              | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - типовая зона в пределах города                           | не определялась                                                                                                          | не определялась                                                                                                                                                                                              | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - удаление от МКАД, км                                     | 0,5                                                                                                                      | от 0,5 до 10                                                                                                                                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - расположение на 1-й линии автомагистрали                 | нет                                                                                                                      | нет                                                                                                                                                                                                          | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Физические характеристики:                                 |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                           | 10 403,0 +/-36                                                                                                           | от 20 000 до 120 000                                                                                                                                                                                         | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - наличие коммуникаций                                     | электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены); электрообеспечение подключено, возможность подключения всех остальных коммуникаций | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |



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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 39.

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

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74             | 0,72                   | 0,77 |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75             | 0,72                   | 0,77 |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,86                   | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,80             | 0,77                   | 0,82 |

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,85                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,79             | 0,76                   | 0,81 |

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

Таблица 40.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таблица 41.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                      |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 10,7%            | 6,6%                 | 14,8% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 9,2%             | 5,4%                 | 13,1% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 13,8%            | 8,6%                 | 19,1% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 8,5%             | 4,7%                 | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 12,6%            | 8,0%                 | 17,6% |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 346

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

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.10.2024 г

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог  | 0,88           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирную 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           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,94     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , 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 | 0,86           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,94     |
| 4 | ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,85           | 0,98            | 0,95                                | 0,95                     | 0,95     | 0,93     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                  | 0,76           | 0,95            | 0,91                                | 0,92                     | 0,91     | 0,89     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка                                                                                                                                                                  | 0,68           | 0,94            | 0,86                                | 0,88                     | 0,86     | 0,82     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                                                                                                 | 0,81           | 0,97            | 0,92                                | 0,94                     | 0,93     | 0,90     |

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 хорошо 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: скидки 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 44.

Данные об отношении цен земельных участков по районам региона

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



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

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

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

Таблица 45.

Данные об отношении цен земельных участков по районам города

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

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

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

Таблица 46.

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

| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)                                                        | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под пашню                                                                                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,82             | 0,79                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,74             | 0,70                   | 0,78 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,64             | 0,60                   | 0,69 |



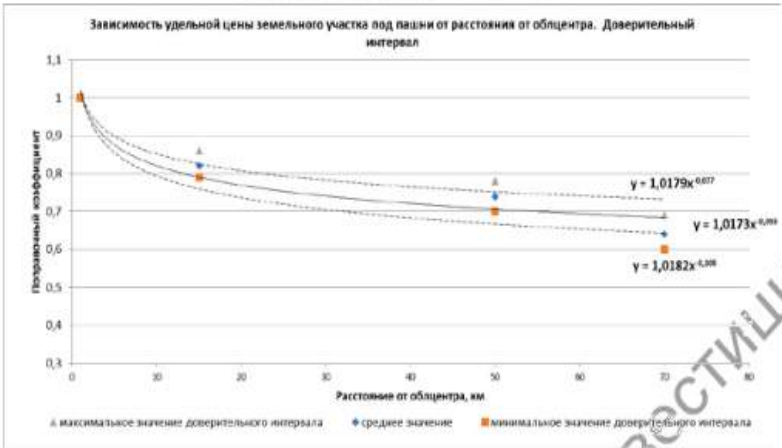


| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)                                                        | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------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

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

Более точно данную зависимость отражает функция:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.



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



2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

2.7.1. Данные исследования представлены в изданиях:

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

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

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

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

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

Так же данную зависимость отражает следующая функция:

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

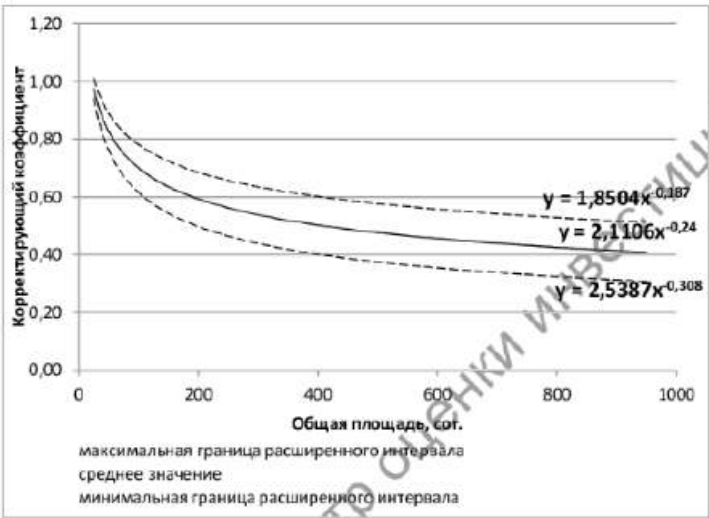


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расширенный интервал.

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

Таблица 48.

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

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

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

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



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

Наличие коммуникаций

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

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



Таблица 49.

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

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

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

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

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

Таблица 50.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций                                                                                                                                                                                                        |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,08           | 1,27            | 1,16             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,03           | 1,13            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,12           | 1,29            | 1,19             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,08           | 1,22            | 1,14             |

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составит регулирующую (или фиксированную, незначительную) оплату присоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>



Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Пригодность для строительства

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

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

Таблица 51.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2024 года

| Группа                                                                                         | № | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>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 **;<br>2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,71           | 0,92            | 0,82             |
| С панорамным видом на окрестность                                                              | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,07           | 1,16            | 1,11             |
| Уникальные                                                                                     | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,13           | 1,28            | 1,20             |

Применения:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удаленной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта застройки территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источники: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3608-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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





Таблица 52.

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

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 53.

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

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

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 54.

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

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

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

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





#### 4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

##### 1. Динамика рынка.

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

##### 2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 7 месяцев (источник: StatRielt).

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по рф 2 | По регионам 3 |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                          | А группа      | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                 | 2              | 8               | 5                        | 4             | 5        | 8        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 2              | 13              | 7                        | 5             | 7        | 11       |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 23              | 13                       | 9             | 12       | 20       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства                      | 8              | 26              | 15                       | 11            | 14       | 24       |

Источники. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

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

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Метод сравнения продаж.**

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



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

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

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

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$  - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

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

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

## 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

## 3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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:

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8

Страница 88 из 237





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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



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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня 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.

### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.





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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**Таблица 55.**

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

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



| Метод                               | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                     | решение отказаться от использования метода распределения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |                                     |
| <b>Доходный подход</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |                                     |
| Метод капитализации земельной ренты | В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.                                                                                                                                                | Метод использовать нецелесообразно |                                     |
| 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 | Доходный подход не используется.    |
| 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; 50:15:0000000:88; 50:15:0040406:3; 50:15:0000000:95; 50:15:0000000:97; 50:15:0000000:99; 50:15:0000000:98**

| Метод                                                                                                      | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Заклучение об использовании метода      | Заклучение об использовании подхода                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                                                                                                               |
| Метод регрессионного анализа                                                                               | Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам                                                                                                                                                                    | Метод использовать нецелесообразно      |                                                                                                                               |
| Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок) | В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов.<br>Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж для определения стоимости объектов оценки без учета обременений в виде аренды.                               | Целесообразно использовать данный метод | Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж |
| Метод выделения                                                                                            | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.                                                                                                                                                                       | Метод использовать нецелесообразно      |                                                                                                                               |
| Метод распределения                                                                                        | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод сравнения продаж, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.                                                                                                                                                                   | Метод использовать нецелесообразно      |                                                                                                                               |
| <b>Доходный подход</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                                                                                                               |
| Метод предполагаемого использования                                                                        | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.<br>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                               | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Метод капитализации земельной ренты | В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.                                                                                                                                              | Метод использовать нецелесообразно |                                     |
| Метод остатка                       | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. | Метод использовать нецелесообразно |                                     |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

### 6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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



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

#### Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

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

$S_{з\text{у}}$  - 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.

#### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

**Таблица 57.**

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

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 26 000               | 32 000 000             | 1 231                                     |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 2 | 49 500               | 45 500 000             | 919                                       |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 3 | 130 000              | 150 000 000            | 1 154                                     |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.



Таблица 58.

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

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

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

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 4 | 251 979              | 175 000 000            | 695                                       |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 5 | 329 619              | 245 555 555            | 745                                       |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 3 | 130 000              | 150 000 000            | 1 154                                     |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 60.

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

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 7 | 62 700               | 200 000 000            | 3 190                                     |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 8 | 120 000              | 360 000 000            | 3 000                                     |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 9 | 20 000               | 70 000 000             | 3 500                                     |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

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

Таблица 61.

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект оценки            | Объекты аналоги                        | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности      | право собственности                    | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |                          |                                        |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - категория земель                                                    | земли населенных пунктов | земли сельскохозяйственного назначения | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |





| 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                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                       |
| Местоположение:                                   |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                        |
| - адрес объекта                                   | Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район                                                                  | представлен в табл. 17                                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                            | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.                                                                                       |
| - направление                                     | Восточное                                                                                                              | Северо-Восточное, Восточное                                                                                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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 данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                       |
| - удаление от МКАД, км                            | 10 и 8                                                                                                                 | от 12 до 17                                                                                                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                           |
| Физические характеристики:                        |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                        |
| - площадь, кв. м                                  | 67 747,0 +/-91<br>42 528,0 +/-72                                                                                       | от 26 000 до 130 000                                                                                                   | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.                                                                                                                                                                                            |



| 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                                               | фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                          | 2. Корректировка по данному фактору не ... по                                                                 |
| - 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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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).

Таблица 62.

## Сравнение объектов-аналогов и земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:151032

| 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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |



| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)       | Объект оценки                                                                                                          | Объекты аналоги                                                                                                        | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа                                                             | Результаты анализа объектов анализа                                                                                                                                                                            | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                                        |                                                                                                                        | сопоставимых объектов невозможно                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                | 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 невозможно                                                                                                            | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| Местоположение:                                   |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - адрес объекта                                   | Московская область, Балашихинский район                                                                                | представлен в табл. 17                                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                            | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.                                                                                                                              |
| - направление                                     | Восточное                                                                                                              | Восточное                                                                                                              | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | «в пределах до 15 км от МКАД»                                                                                          | «в пределах от 15 до 30 км от МКАД»                                                                                    | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| - удаление от МКАД, км                            | 15                                                                                                                     | от 24 до 27                                                                                                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| Физические характеристики:                        |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                  | 60 005 +/- 140                                                                                                         | от 251 979 до 420 000                                                                                                  | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| - форма объекта                                   | представлена в табл. 7                                                                                                 | представлена в Приложении 1 к                                                                                          | Отличия несутсущественные, корректировка не                                                                         | Идентичны для всех объектов анализа,                                                                                                                                                                           | 1. Исследование влияния фактора невозможно.                                                                                                                                                                                                                                   |

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8

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



| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)               | Объект оценки                                                     | Объекты аналоги                        | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа                                                             | Результаты анализа объектов анализа                                                                                                                                                                            | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условия продажи                                           | типичные для рынка                                                | типичные для рынка                     | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | сопоставимых объектов невозможно<br>Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                  | требуется.<br>1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                |
| Вид использования и (или) зонирование:                    |                                                                   |                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - категория земель                                        | земли населенных пунктов                                          | земли сельскохозяйственного назначения | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| Местоположение:                                           |                                                                   |                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - адрес объекта                                           | Московская область, г. Балашиха и Балашихинский район             | представлен в табл. 17                 | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                            | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.                                                                                                                              |
| - направление                                             | Восточное                                                         | Восточное; Северо-Восточное            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| - типовая территориальная зона в пределах региона         | «в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 15 до 30 км от МКАД» | в пределах от 15 до 30 км от МКАД»     | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                              |
| - удаление от МКАД, км                                    | от 1,5 до 9                                                       | от 17 до 27                            | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                                  |
| Физические характеристики:                                |                                                                   |                                        |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                          | 186 689,0 +/-151 162 800,0 181 096,0 +/-149 111 498,0 +/-117      | от 130 000 до 329 619                  | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                                |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                | Объект оценки                                                                                                            | Объекты аналоги                                                                                                          | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            |                                                                                                                          |                                                                                                                          |                                                         | объектов возможно                                                                                         | необходима.                                                                                                   |
| - наличие коммуникаций                                     | электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены) | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                        |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
| - категория земель                                                    | земли населенных пунктов                                                                                                                                                | земли населенных пунктов;<br>земли промышленности;<br>земли с/х назначения                                                                                                                                                                                    | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                           | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                          |
| - разрешенное использование (ВРИ)                                     | по документам: для сельскохозяйственного производства;<br>в соответствии с анализом наиболее эффективного использования – для размещения объектов складского назначения | для размещения производственно-складского комплекса;<br>для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса;<br>для с/х производства | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                           | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                          |
| Местоположение:                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
| - адрес объекта                                                       | Московская область, Балашихинский район                                                                                                                                 | представлен в табл. 25                                                                                                                                                                                                                                        | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                         | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась.      |
| - направление                                                         | Восточное                                                                                                                                                               | Северо-Восточное, Восточное                                                                                                                                                                                                                                   | Отличия существенные, требуется корректировка                                                                       | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                                                                           | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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 | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объект оценки                                                                                                          | Объекты анализа                                                                                                                                                                                             | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |                                                         | «удаление от МКАД».                                                                                       | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - удаление от МКАД, км                      | 0,5                                                                                                                    | от 0,5 до 9                                                                                                                                                                                                 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - расположение на 1-й линии автомагистрали  | нет                                                                                                                    | нет                                                                                                                                                                                                         | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Физические характеристики:                  |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                            | 10 403,0 +/-36                                                                                                         | от 20 000 до 120 000                                                                                                                                                                                        | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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);<br>электроснабжение подключено, возможность подключения всех остальных коммуникаций | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |



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

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

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

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на условия рынка (на 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 (см. табл. 65).

Таблица 65.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                      |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 10,7%            | 6,6%                 | 14,8% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 9,2%             | 5,4%                 | 13,1% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 13,8%            | 8,6%                 | 19,1% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 8,5%             | 4,7%                 | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 12,6%            | 8,0%                 | 17,6% |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 346.



При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 Оценщик использовал минимальную скидку для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. –(минус)8,6%, учитывая близость данного участка к МКАД.

При определении стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 Оценщик использовал минимальную скидку для земельных участков коммерческого назначения, т.е. –(минус)5,4%, учитывая близость данного участка к МКАД и его наиболее эффективное использование.

При определении стоимости остальных участков Оценщик использовал максимальное значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. –(минус)19,1%.

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

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД. Ввиду отсутствия достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов в Восточном и Северо-Восточном направлениях, Оценщик также рассматривал другие направления Московской области. Для введения корректировки на направление Оценщик использовал аналитические данные о стоимости земельных участков в Московской области, опубликованных на сайте zemer.ru и приведенный в Отчёте далее (см. табл. 66).

Таблица 66.

| Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб. |                          |              |            |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------|------------------------|
| Шоссе                                                                            | Зона удаленности от МКАД | декабрь 2015 | марта 2016 | % изменение за квартал |
| Горьковское ш.                                                                   | До 30 км                 | 301 843      | 310 456    | 2,9 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 177 852      | 178 197    | 0,2 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 84 255       | 67 956     | 5,4 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 43 608       | 45 778     | 5,0 %                  |
| Дмитровское ш.                                                                   | До 30 км                 | 359 375      | 380 591    | 5,9 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 227 864      | 229 317    | 0,6 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 51 874       | 52 833     | 1,8 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 168 108      | 168 238    | 0,1 %                  |
| Калужское ш.                                                                     | До 30 км                 | 403 833      | 410 583    | 1,7 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 299 875      | 272 413    | -9,2 %                 |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 143 294      | 149 562    | 4,4 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 49 875       | 50 206     | 0,7 %                  |
| Каширское ш.                                                                     | До 30 км                 | 358 374      | 380 278    | 6,1 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 278 745      | 280 460    | 0,6 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 137 875      | 140 352    | 1,9 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 78 190       | 78 515     | 0,5 %                  |
| Киевское ш.                                                                      | До 30 км                 | 405 792      | 414 068    | 2,0 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 335 654      | 353 516    | -0,2 %                 |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 218 765      | 233 554    | 6,8 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 84 756       | 65 700     | 1,4 %                  |
| Ленинградское ш.                                                                 | До 30 км                 | 416 342      | 400 005    | -3,9 %                 |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 233 765      | 239 253    | 2,3 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 76 983       | 80 702     | 4,8 %                  |
| Минское ш.                                                                       | До 30 км                 | 401 657      | 390 251    | -2,8 %                 |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 366 789      | 343 600    | -6,3 %                 |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 169 246      | 164 034    | -3,1 %                 |
|                                                                                  | Более 91 км              | 147 651      | 149 216    | 1,1 %                  |
| Новорижское ш.                                                                   | До 30 км                 | 404 765      | 418 752    | 3,0 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 343 834      | 353 240    | 2,7 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 211 744      | 220 508    | 4,1 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 47 873       | 46 420     | -3,0 %                 |
| Новорязанское ш.                                                                 | До 30 км                 | 333 697      | 340 321    | 2,0 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 144 763      | 152 128    | 5,1 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 88 763       | 85 000     | -2,0 %                 |
|                                                                                  | Более 91 км              | 38 756       | 39 092     | 0,8 %                  |
| Симферопольское ш.                                                               | До 30 км                 | 337 753      | 337 014    | -0,2 %                 |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 216 684      | 227 417    | 5,0 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 85 775       | 86 673     | 1,4 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 36 676       | 38 000     | 3,6 %                  |
| Ярославское ш.                                                                   | До 30 км                 | 418 764      | 433 077    | 3,4 %                  |
|                                                                                  | 31-60 км                 | 266 774      | 269 547    | 1,0 %                  |
|                                                                                  | 61-90 км                 | 83 698       | 85 633     | 2,3 %                  |
|                                                                                  | Более 91 км              | 42 338       | 45 694     | 7,9 %                  |

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

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

- отсутствует более позднее исследование, охватывающее все направления Московской области с разбивкой на группы по удалённости от МКАД;
- невозможно провести аналогичное исследование самостоятельно ввиду ограниченного количества предложений по продаже аналогичных объектов;
- рынок земельных участков можно признать устоявшимся с точки зрения отношения участников рынка к направлениям Московской области (Западное направление

считается одним из самых дорогих, Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8

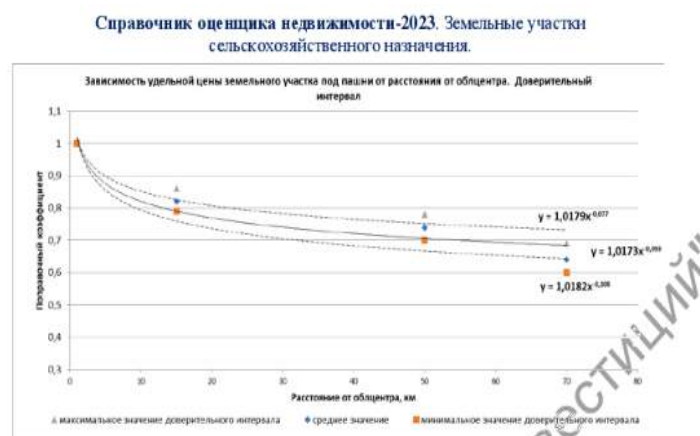
Восточное – напротив, одним из самых дешёвых);

- корректировка вводится в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому тот факт, что используются результаты анализа, проведенного на другом сегменте для более раннего периода времени, несущественно повлияет на величину корректировки.

Величины корректировок определялись через отношение аналитических стоимостей по различным направлениям. Поскольку отдельные данные по Щёлковскому и Носовихинскому ш. не опубликованы, в качестве направления для оцениваемых участков при введении корректировки принималось Горьковское ш. со средней аналитической стоимостью участков на удалении до 30 км от МКАД в размере 310 456 руб./сот. Тогда для Ярославского и Осташковского ш.:

$$(310\,456 / 433\,077 - 1) * 100\% = -28,31\%.$$

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



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

Корректировка определялась через отношение значения данной функции для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Рассчитанные корректирующие коэффициенты приведены в табл. 69-76.

#### Корректировка на площадь.

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

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Зависимость величины корректировки по сравнению с «базовой» площадью отражает следующая функция:



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

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение значения функции  $Y = 1,1574 * X^{-0,08}$  для оцениваемого участка к значению данной функции для объекта-аналога. Значения корректировок приведены в табл. 69-76.

#### 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.

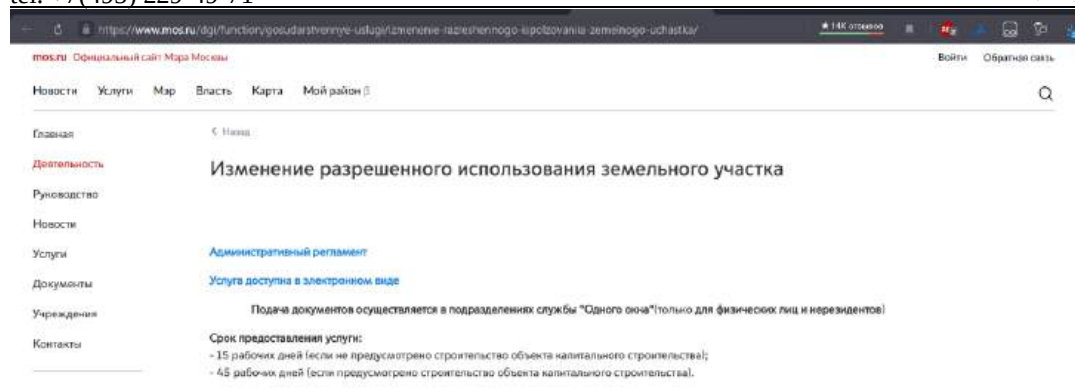
**Формула расчета платы за изменение вида разрешенного использования** земельного участка зависит от того, имеется ли в отношении участка утвержденный проект планировки.

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.<sup>7</sup>

Поскольку проект планировки отсутствует, затраты на перевод в другой вид разрешенного использования отсутствуют, за исключением временных затрат.

Срок изменения вида разрешенного использования земельного участка составляет от 15 рабочих дней:





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

При определении стоимости остальных земельных участков использовались аналоги с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что соответствует оцениваемым земельным участкам. Различие в категориях земель по объектам, как уже было сказано выше, не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Поскольку все аналоги, как и оцениваемые земельные участки, предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировку на различие в категории земель вводить нецелесообразно. Это также подтверждается нижеприведенным методом попарного сравнения продаж (табл.67).

Таблица 67.

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

|                | Категория      | ВРИ              | Направление и удалённость от МКАД, км | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб./кв.м. | Соотношение удельных стоимостей |
|----------------|----------------|------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Пара №1</b> | ЗНП            | с/х производство | Можайское ш., 38 км от МКАД           | 260 000        | 475                   | <b>0,85740</b>                  |
|                | с/х назначение | с/х производство | Можайское ш., 38 км от МКАД           | 365 000        | 554                   |                                 |
| <b>Пара №2</b> | ЗНП            | с/х производство | Варшавское ш., 14 км от МКАД          | 160 900        | 1 500                 | <b>2,36967</b>                  |
|                | с/х назначение | с/х производство | Каширское ш., 13 км от МКАД           | 330 000        | 633                   |                                 |
| <b>Пара №3</b> | ЗНП            | с/х производство | Дмитровское ш., 21 км от МКАД         | 777 000        | 644                   | <b>0,80500</b>                  |
|                | с/х назначение | с/х производство | Дмитровское ш., 22 км от МКАД         | 516 000        | 800                   |                                 |

Источник. 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

Копии использованных предложений приведены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Как видно из табл. 67, нет чётко выраженной зависимости удельной стоимости от категории земли при одинаковом виде разрешенного использования: в части сопоставлений выше удельная стоимость участка с категорией «земли населенных пунктов», а в других сопоставлениях, напротив, удельная стоимость участка с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» оказалась выше участка с категорией «земли населенных пунктов». Это подтверждает нецелесообразность введения корректировки на различия в категории земель.

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

**Корректировка на наличие коммуникаций.**

Оцениваемые участки и аналоги могут быть подключены ко всем необходимым коммуникациям, однако часть аналогов уже подключено к электроснабжению. Требуется корректировка.

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

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 68.

Таблица 68.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций                                                                                                                                                                                                        |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,08           | 1,27            | 1,16             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,03           | 1,13            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,12           | 1,29            | 1,19             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,08           | 1,22            | 1,14             |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Исходник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

В соответствии с вышеприведенной информацией, к аналогу, подключенному к электроснабжению, была применена корректировка, определённая следующим образом:

$(1 / 1,13 - 1) * 100\% = -11,50\%$ .

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:

$$K_{wi} = \frac{1/P_i}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_i}$$

где  
K<sub>wi</sub> – весовой коэффициент для i-го аналога;  
P<sub>ri</sub> – количество корректировок.

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

Расчет удельной стоимости объектов оценки без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав при использовании сравнительного подхода представлен в табл.69-76.

Таблица 69.

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

| Характеристики                                   | Объект-аналог № 1                                                      | Объект-аналог № 2                                                      | Объект-аналог № 3                                            | Оцениваемый участок       |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                             | 26 000                                                                 | 49 500                                                                 | 130 000                                                      | 67 747                    |
| Стоимость участка в руб.                         | 32 000 000                                                             | 45 500 000                                                             | 150 000 000                                                  |                           |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м | 1 231                                                                  | 919                                                                    | 1 154                                                        |                           |
| Месторасположение                                | Московская область, Щелковский городской округ, Медвежий Озера деревня | Московская область, Щелковский городской округ, Медвежий Озера деревня | Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп |                           |
| Направление                                      | Восточное (Щёлковское ш.)                                              | Восточное (Щёлковское ш.)                                              | Северо-Восточное (Ярославское)                               | Восточное (Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                            | 12                                                                     | 12                                                                     | 17                                                           | 10                        |
| Поправка на направление, %                       | 0                                                                      | 0                                                                      | -28,31                                                       |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м  | 1 231                                                                  | 919                                                                    | 827                                                          |                           |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$     | 0,7974                                                                 | 0,7974                                                                 | 0,7707                                                       | 0,8118                    |

| Характеристики                                                                                                            | Объект-аналог<br>№ 1                                                             | Объект-аналог<br>№ 2                                                             | Объект-аналог<br>№ 3                                                             | Оцениваемый<br>участок                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| где X - удаление от МКАД, км.                                                                                             |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                  |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                          | 1,81                                                                             | 1,81                                                                             | 5,33                                                                             |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 1 253                                                                            | 936                                                                              | 871                                                                              |                                                                                  |
| Поправка на торг, %                                                                                                       | -19,1                                                                            | -19,1                                                                            | -19,1                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 1 014                                                                            | 757                                                                              | 705                                                                              |                                                                                  |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га                                                         | 1,072                                                                            | 1,018                                                                            | 0,943                                                                            | 0,993                                                                            |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                                                                        | 0,926                                                                            | 0,975                                                                            | 1,053                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 939                                                                              | 738                                                                              | 742                                                                              |                                                                                  |
| Коммуникации                                                                                                              | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций | электроснабжение по границе, 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                                                                             | 0,00                                                                             |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 939                                                                              | 738                                                                              | 742                                                                              |                                                                                  |
| Количество корректировок                                                                                                  | 3                                                                                | 3                                                                                | 3                                                                                |                                                                                  |
| Весовой коэффициент                                                                                                       | 1/3                                                                              | 1/3                                                                              | 1/3                                                                              |                                                                                  |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                  | <b>810</b>                                                                       |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 70.

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

| Характеристики                                                                                                            | Объект-аналог<br>№ 1                                                                        | Объект-аналог<br>№ 2                                                                | Объект-аналог<br>№ 3                                               | Оцениваемый<br>участок       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                      | 251 979                                                                                     | 329 619                                                                             | 420 000                                                            | 160 005 +/- 140              |
| Стоимость участка в руб.                                                                                                  | 175 000 000                                                                                 | 245 555 555                                                                         | 294 000 000                                                        |                              |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м                                                                          | 695                                                                                         | 745                                                                                 | 700                                                                |                              |
| Месторасположение                                                                                                         | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40 | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново" | Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул Центральная д 50 |                              |
| Направление                                                                                                               | Восточное (Носовихинское ш.)                                                                | Восточное (Носовихинское ш.)                                                        | Восточное (Носовихинское ш.)                                       | Восточное (Носовихинское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                                     | 26                                                                                          | 27                                                                                  | 24                                                                 | 12                           |
| Поправка на направление, %                                                                                                | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                | 0,00                                                               |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 695                                                                                         | 745                                                                                 | 700                                                                |                              |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.                                              | 0,7392                                                                                      | 0,7365                                                                              | 0,7451                                                             | 0,7974                       |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                          | 7,87                                                                                        | 8,27                                                                                | 7,02                                                               |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 750                                                                                         | 807                                                                                 | 749                                                                |                              |
| Поправка на торг, %                                                                                                       | -19,1                                                                                       | -19,1                                                                               | -19,1                                                              |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 607                                                                                         | 653                                                                                 | 606                                                                |                              |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га                                                         | 0,894                                                                                       | 0,875                                                                               | 0,858                                                              | 0,927                        |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                                                                        | 1,037                                                                                       | 1,059                                                                               | 1,080                                                              |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                           | 629                                                                                         | 692                                                                                 | 654                                                                |                              |
| Количество корректировок                                                                                                  | 3                                                                                           | 3                                                                                   | 3                                                                  |                              |
| Весовой коэффициент                                                                                                       | 1/3                                                                                         | 1/3                                                                                 | 1/3                                                                |                              |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                                                                                             |                                                                                     |                                                                    | <b>660</b>                   |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка



Таблица 71.

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

| Характеристики                                                                                                     | Объект-аналог<br>№ 1                                                                        | Объект-аналог<br>№ 2                                                                | Объект-аналог<br>№ 3                                         | Оцениваемый<br>участок    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                                                                               | 251 979                                                                                     | 329 619                                                                             | 130 000                                                      | 186 689                   |
| Стоимость участка в руб.                                                                                           | 175 000 000                                                                                 | 245 555 555                                                                         | 150 000 000                                                  |                           |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м                                                                   | 695                                                                                         | 745                                                                                 | 1 154                                                        |                           |
| Месторасположение                                                                                                  | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40 | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново" | Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп |                           |
| Направление                                                                                                        | Восточное (Носовихинское ш.)                                                                | Восточное (Носовихинское ш.)                                                        | Северо-Восточное (Ярославское)                               | Восточное (Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                              | 26                                                                                          | 27                                                                                  | 17                                                           | 1,5                       |
| Поправка на направление, %                                                                                         | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                | -28,31                                                       |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 695                                                                                         | 745                                                                                 | 827                                                          |                           |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.                                       | 0,7392                                                                                      | 0,7365                                                                              | 0,7707                                                       | 0,9777                    |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                   | 32,26                                                                                       | 32,75                                                                               | 26,86                                                        |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 919                                                                                         | 989                                                                                 | 1 049                                                        |                           |
| Поправка на торг, %                                                                                                | -8,6                                                                                        | -8,6                                                                                | -8,6                                                         |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 840                                                                                         | 904                                                                                 | 959                                                          |                           |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га                                                  | 0,894                                                                                       | 0,875                                                                               | 0,943                                                        | 0,916                     |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                                                                 | 1,025                                                                                       | 1,047                                                                               | 0,971                                                        |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 861                                                                                         | 946                                                                                 | 931                                                          |                           |
| 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 |                                                                                             |                                                                                     |                                                              | 910                       |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 72.

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

| Характеристики                                                               | Объект-аналог<br>№ 1                                                                     | Объект-аналог<br>№ 2                                                                | Объект-аналог<br>№ 3                                         | Оцениваемый<br>участок    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                                         | 251 979                                                                                  | 329 619                                                                             | 130 000                                                      | 162 800                   |
| Стоимость участка в руб.                                                     | 175 000 000                                                                              | 245 555 555                                                                         | 150 000 000                                                  |                           |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м                             | 695                                                                                      | 745                                                                                 | 1 154                                                        |                           |
| Месторасположение                                                            | Московская обл., р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40 | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново" | Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп |                           |
| Направление                                                                  | Восточное (Носовихинское ш.)                                                             | Восточное (Носовихинское ш.)                                                        | Северо-Восточное (Ярославское)                               | Восточное (Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                                                        | 26                                                                                       | 27                                                                                  | 17                                                           | 8                         |
| Поправка на направление, %                                                   | 0,00                                                                                     | 0,00                                                                                | -28,31                                                       |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                              | 695                                                                                      | 745                                                                                 | 827                                                          |                           |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км. | 0,7392                                                                                   | 0,7365                                                                              | 0,7707                                                       | 0,8297                    |
| Поправка на месторасположение, %                                             | 12,24                                                                                    | 12,65                                                                               | 7,66                                                         |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                              | 780                                                                                      | 839                                                                                 | 890                                                          |                           |
| Поправка на торг, %                                                          | -19,1                                                                                    | -19,1                                                                               | -19,1                                                        |                           |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                              | 631                                                                                      | 679                                                                                 | 720                                                          |                           |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га            | 0,894                                                                                    | 0,875                                                                               | 0,943                                                        | 0,926                     |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                           | 1,036                                                                                    | 1,058                                                                               | 0,982                                                        |                           |





| Характеристики                                                                                                                | Объект-аналог<br>№ 1 | Объект-аналог<br>№ 2 | Объект-аналог<br>№ 3 | Оцениваемый<br>участок |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 654                  | 718                  | 707                  |                        |
| Количество корректировок                                                                                                      | 3                    | 3                    | 3                    |                        |
| Весовой коэффициент                                                                                                           | 1/3                  | 1/3                  | 1/3                  |                        |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка<br/>без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                      |                      |                      | <b>693</b>             |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 73.

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

| Характеристики                                                                                                                | Объект-аналог<br>№ 1                                                             | Объект-аналог<br>№ 2                                                             | Объект-аналог<br>№ 3                                                             | Оцениваемый<br>участок                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                          | 26 000                                                                           | 49 500                                                                           | 37 800                                                                           | 42 528                                                                           |
| Стоимость участка в руб.                                                                                                      | 32 000 000                                                                       | 45 500 000                                                                       | 47 000 000                                                                       |                                                                                  |
| Удельная стоимость земельного участка<br>руб./кв. м                                                                           | 1 231                                                                            | 919                                                                              | 1 243                                                                            |                                                                                  |
| Месторасположение                                                                                                             | Московская область, Щелково городской округ, Медвежий Озера деревня              | Московская область, Щелково городской округ, Медвежий Озера деревня              | Московская обл., Ленинский район, рядом с д.Петрушино                            |                                                                                  |
| Направление                                                                                                                   | Восточное (Щёлковское ш.)                                                        | Восточное (Щёлковское ш.)                                                        | Юг (Дон М4)                                                                      | Восточное (Щёлковское ш.)                                                        |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                                         | 12                                                                               | 12                                                                               | 5                                                                                | 8                                                                                |
| Поправка на направление, %                                                                                                    | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | -28,31                                                                           |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 1 231                                                                            | 919                                                                              | 891                                                                              |                                                                                  |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.                                                  | 0,7974                                                                           | 0,7974                                                                           | 0,8689                                                                           | 0,8297                                                                           |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                              | 4,05                                                                             | 4,05                                                                             | -4,51                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 1 281                                                                            | 956                                                                              | 851                                                                              |                                                                                  |
| Поправка на торг, %                                                                                                           | -19,1                                                                            | -19,1                                                                            | -19,1                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 1 036                                                                            | 773                                                                              | 688                                                                              |                                                                                  |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га                                                             | 1,072                                                                            | 1,018                                                                            | 1,041                                                                            | 1,031                                                                            |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                                                                            | 0,962                                                                            | 1,013                                                                            | 0,990                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 997                                                                              | 783                                                                              | 681                                                                              |                                                                                  |
| Коммуникации                                                                                                                  | электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций | электроснабжение по границе, 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                                                                             | 0,00                                                                             |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 997                                                                              | 783                                                                              | 681                                                                              |                                                                                  |
| Количество корректировок                                                                                                      | 3                                                                                | 3                                                                                | 3                                                                                |                                                                                  |
| Весовой коэффициент                                                                                                           | 1/3                                                                              | 1/3                                                                              | 1/3                                                                              |                                                                                  |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка<br/>без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                                                                                  |                                                                                  |                                                                                  | <b>820</b>                                                                       |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Таблица 74.

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

| Характеристики                                   | Объект-аналог<br>№ 1                                           | Объект-аналог<br>№ 2                                                           | Объект-аналог<br>№ 3                                                            | Оцениваемый<br>участок |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                             | 251 979                                                        | 329 619                                                                        | 130 000                                                                         | 181 096                |
| Стоимость участка в руб.                         | 175 000 000                                                    | 245 555 555                                                                    | 150 000 000                                                                     |                        |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м | 695                                                            | 745                                                                            | 1 154                                                                           |                        |
| Месторасположение                                | Московская обл., р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО | Московская область, Ногинский район, территория переданная ЗАО "Кудиново", ООО | Московская область, Пушкинский район, территория переданная ЗАО "Кудиново", ООО |                        |



| Характеристики                                                                                                                | Объект-аналог<br>№ 1                                               | Объект-аналог<br>№ 2                                                     | Объект-аналог<br>№ 3                                      | Оцениваемый<br>участок       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                               | "АПХ "Кудиново",<br>поле №40<br>Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) | "Кудиново", ООО<br>"АПХ "Кудиново"<br>Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) | Черкизово дп<br><br>Северо-<br>Восточное<br>(Ярославское) | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Направление                                                                                                                   |                                                                    |                                                                          |                                                           |                              |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                                         | 26                                                                 | 27                                                                       | 17                                                        | 9                            |
| Поправка на направление, %                                                                                                    | -28,31                                                             | -18,43                                                                   | -28,31                                                    |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 498                                                                | 608                                                                      | 827                                                       |                              |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ ,<br>где X - удаление от МКАД, км.                                               | 0,7392                                                             | 0,7365                                                                   | 0,7707                                                    | 0,8202                       |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                              | 10,96                                                              | 11,36                                                                    | 6,42                                                      |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 553                                                                | 677                                                                      | 880                                                       |                              |
| Поправка на торг, %                                                                                                           | -19,1                                                              | -19,1                                                                    | -19,1                                                     |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 447                                                                | 548                                                                      | 712                                                       |                              |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ ,<br>где X - площадь, га                                                          | 0,894                                                              | 0,875                                                                    | 0,943                                                     | 0,918                        |
| Поправка на размер земельного участка,<br>коэффициент                                                                         | 1,027                                                              | 1,049                                                                    | 0,973                                                     |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 459                                                                | 575                                                                      | 693                                                       |                              |
| Количество корректировок                                                                                                      | 3                                                                  | 3                                                                        | 3                                                         |                              |
| Весовой коэффициент                                                                                                           | 1/3                                                                | 1/3                                                                      | 1/3                                                       |                              |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка<br/>без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                                                                    |                                                                          |                                                           | <b>580</b>                   |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 75.

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

| Характеристики                                                                                                                | Объект-аналог<br>№ 1                                                                                                                                | Объект-аналог<br>№ 2                                                                               | Объект-аналог<br>№ 3                                                     | Оцениваемый<br>участок       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                          | 251 979                                                                                                                                             | 329 619                                                                                            | 130 000                                                                  | 111 498                      |
| Стоимость участка в руб.                                                                                                      | 175 000 000                                                                                                                                         | 245 555 555                                                                                        | 150 000 000                                                              |                              |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м                                                                              | 695                                                                                                                                                 | 745                                                                                                | 1 154                                                                    |                              |
| Месторасположение                                                                                                             | Московская<br>область, р-н<br>Ногинский,<br>территория ЗАО<br>"Кудиново", ООО<br>"АПХ "Кудиново",<br>поле №40<br>Восточное<br>(Носовихинское<br>ш.) | Московская<br>область,<br>Ногинский район,<br>территория ЗАО<br>"Кудиново", ООО<br>"АПХ "Кудиново" | Московская<br>область,<br>Пушкинский<br>городской округ,<br>Черкизово дп |                              |
| Направление                                                                                                                   |                                                                                                                                                     |                                                                                                    | Северо-<br>Восточное<br>(Ярославское)                                    | Восточное<br>(Щёлковское ш.) |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                                         | 26                                                                                                                                                  | 27                                                                                                 | 17                                                                       | 7                            |
| Поправка на направление, %                                                                                                    | -28,31                                                                                                                                              | -18,43                                                                                             | -28,31                                                                   |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 498                                                                                                                                                 | 608                                                                                                | 827                                                                      |                              |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ ,<br>где X - удаление от МКАД, км.                                               | 0,7392                                                                                                                                              | 0,7365                                                                                             | 0,7707                                                                   | 0,8407                       |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                              | 13,73                                                                                                                                               | 14,15                                                                                              | 9,08                                                                     |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 566                                                                                                                                                 | 694                                                                                                | 902                                                                      |                              |
| Поправка на торг, %                                                                                                           | -19,1                                                                                                                                               | -19,1                                                                                              | -19,1                                                                    |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 458                                                                                                                                                 | 561                                                                                                | 730                                                                      |                              |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ ,<br>где X - площадь, га                                                          | 0,894                                                                                                                                               | 0,875                                                                                              | 0,943                                                                    | 0,954                        |
| Поправка на размер земельного участка,<br>коэффициент                                                                         | 1,067                                                                                                                                               | 1,090                                                                                              | 1,012                                                                    |                              |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                               | 489                                                                                                                                                 | 611                                                                                                | 739                                                                      |                              |
| Количество корректировок                                                                                                      | 3                                                                                                                                                   | 3                                                                                                  | 3                                                                        |                              |
| Весовой коэффициент                                                                                                           | 1/3                                                                                                                                                 | 1/3                                                                                                | 1/3                                                                      |                              |
| <b>Удельная стоимость оцениваемого земельного участка<br/>без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно</b> |                                                                                                                                                     |                                                                                                    |                                                                          | <b>610</b>                   |

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Таблица 76.

| Расчет удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98                                |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                  |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристики                                                                                                     | Объект-аналог № 1                                                                         | Объект-аналог № 2                                                                         | Объект-аналог № 3                                                                | Оцениваемый участок                                                              |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                               | 62 700                                                                                    | 120 000                                                                                   | 20 000                                                                           | 10 403                                                                           |
| Стоимость участка в руб.                                                                                           | 200 000 000                                                                               | 360 000 000                                                                               | 70 000 000                                                                       |                                                                                  |
| Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м                                                                   | 3 190                                                                                     | 3 000                                                                                     | 3 500                                                                            |                                                                                  |
| Месторасположение                                                                                                  | Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево                                | Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 1А                                           | Московская область, Мытищи, Осташковское ш.                                      |                                                                                  |
| Направление                                                                                                        | Северо-Восток (Осташковское ш.)                                                           | Восточное (Горьковское ш.)                                                                | Северо-Восток (Алтуфьевское ш.)                                                  | Восточное (Щёлковск. ш.)                                                         |
| Удаление от МКАД, км.                                                                                              | 2,5                                                                                       | 0,5                                                                                       | 9                                                                                | 0,5                                                                              |
| Поправка на направление, %                                                                                         | -28,31                                                                                    | 0,00                                                                                      | -28,31                                                                           |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 2 287                                                                                     | 3 000                                                                                     | 2 509                                                                            |                                                                                  |
| Значение функции $Y=1,0173 \cdot X^{-0,098}$ , где X - удаление от МКАД, км.                                       | 0,9299                                                                                    | 1,0888                                                                                    | 0,8202                                                                           | 1,0888                                                                           |
| Поправка на месторасположение, %                                                                                   | 17,09                                                                                     | 0,00                                                                                      | 32,75                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 2 678                                                                                     | 3 000                                                                                     | 3 331                                                                            |                                                                                  |
| Поправка на торг, %                                                                                                | -5,4                                                                                      | -5,4                                                                                      | -5,4                                                                             |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 2 533                                                                                     | 2 838                                                                                     | 3 151                                                                            |                                                                                  |
| Значение функции $Y=1,1574 \cdot X^{-0,08}$ , где X - площадь, га                                                  | 0,999                                                                                     | 0,949                                                                                     | 1,095                                                                            | 1,154                                                                            |
| Поправка на размер земельного участка, коэффициент                                                                 | 1,155                                                                                     | 1,216                                                                                     | 1,054                                                                            |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 2 926                                                                                     | 3 451                                                                                     | 3 321                                                                            |                                                                                  |
| Коммуникации                                                                                                       | получено электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций | 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                                                                                      | -11,50                                                                                    | 0,00                                                                             |                                                                                  |
| Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м                                                                    | 2 926                                                                                     | 3 054                                                                                     | 3 321                                                                            |                                                                                  |
| Количество корректировок                                                                                           | 3                                                                                         | 3                                                                                         | 3                                                                                |                                                                                  |
| Весовой коэффициент                                                                                                | 1/3                                                                                       | 1/3                                                                                       | 1/3                                                                              |                                                                                  |
| Удельная стоимость оцениваемого земельного участка без учёта обременений (ограничений) прав, руб./кв.м, округленно |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                  | 3 100                                                                            |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

Описание существующих ограничений (обременений) прав представлено в Письме Заказчика № СЛХ-310524 от 31.05.2024 г (представлено в Приложении 2 к настоящему отчету).. Помимо договоров аренды и доверительного управления, часть участков обременены наличием охранных зон, что сказывается на возможности эксплуатации земельных участков.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков. Данные исследования представлены в табл. 77.

Таблица 77.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2024 года

| Группа                                                                                         | № | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>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) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с изгибами или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефа местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнями грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,71           | 0,92            | 0,82             |

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 (0,92) для земельных участков, обременения по которым несущественно могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, среднее значение коэффициента (0,82) для участков, по которым имеющиеся обременения могут повлиять на использование участка в соответствии с видом разрешенного использования, и значение коэффициента по нижней границе (0,71) 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.78.

Таблица 78.

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

| № п/п | Кадастровый №        | Обременения, кроме договора аренды (охранные зоны)                                                                           | Удаление от МКАД, км. | Удельная стоимость без учёта обременений в виде охранных зон, руб./кв.м. | Корректировка на наличие охранных зон | Скорректированная удельная стоимость с учётом обременений в виде охранных зон, руб./кв.м. | Площадь участка, кв. м | Итоговая стоимость без учёта обременений в виде договоров аренды |
|-------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96     | охранные зоны электросетей                                                                                                   | 10                    | 810                                                                      | 0,820                                 | 664                                                                                       | 67 747                 | 45 000 000                                                       |
| 3     | 50:15:0000000:151032 | охранные зоны электро- и газовых сетей                                                                                       | 12                    | 660                                                                      | 0,710                                 | 469                                                                                       | 160 005 +/- 140        | 75 000 000                                                       |
| 4     | 50:15:0000000:88     | охранные зоны электросетей                                                                                                   | 1,5                   | 910                                                                      | 0,920                                 | 837                                                                                       | 186 689                | 156 260 000                                                      |
| 5     | 50:15:0040406:3      | нет                                                                                                                          | 8                     | 693                                                                      | 1,000                                 | 693                                                                                       | 162 800                | 112 800 000                                                      |
| 6     | 50:15:0000000:95     | Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров» | 8                     | 820                                                                      | 0,710                                 | 582                                                                                       | 42 528                 | 24 800 000                                                       |
| 7     | 50:15:0000000:97     | Охранные зоны электросетей. Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров» | 9                     | 580                                                                      | 0,820                                 | 476                                                                                       | 181 096                | 86 200 000                                                       |
| 8     | 50:15:0000000:99     | Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»                             | 7                     | 610                                                                      | 0,820                                 | 500                                                                                       | 111 498                | 55 700 000                                                       |
| 9     | 50:15:0000000:98     | Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»                             | 0,5                   | 3 100                                                                    | 0,710                                 | 2 201                                                                                     | 10 403                 | 22 900 000                                                       |

Источник. 1. Расчёты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

#### 6.3.1 Общие положения

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

$CF_i$  - поток дохода  $i$ -ого периода;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

$PV$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  -- коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

### 6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков (табл. 79).

**Таблица 79.**

**Определение длительности периода прогнозирования**

| Кадастровый №        | Обременения | № договора                                      | Начало действия договора аренды | Окончание действия договора аренды | Оставшийся срок аренды, мес. |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 50:15:0000000:151032 | аренда      | Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 | 01.08.2015                      | 31.05.2039                         | 174                          |
| 50:15:0000000:88     | аренда      | Договор № 6 от 01.03.2012                       | 01.03.2012                      | 28.02.2042                         | 207                          |
| 50:15:0040406:3      | аренда      | Договор № 3 от 01.08.2011                       | 01.08.2011                      | 31.07.2021                         | 3*                           |
| 50:15:0000000:95     | аренда      | Договор № 4 от 01.03.2012                       | 01.03.2012                      | 28.02.2022                         | 3*                           |
| 50:15:0000000:97     | аренда      | Договор № 4 от 01.03.2012                       | 01.03.2012                      | 28.02.2022                         | 3*                           |
| 50:15:0000000:99     | аренда      | Договор № 5 от 01.03.2012                       | 01.03.2012                      | 28.02.2022                         | 3*                           |
| 50:15:0000000:98     | аренда      | б/н от 23.04.2019 г.                            | 23.04.2019                      | 23.04.2026                         | 17                           |

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст. 610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

 $C_{кад.}$  - 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. 80.

Таблица 80.

## 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. |
|----------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:151032 | Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 | 228 795 949,65              | 863,07                   | 57 198,99                | -56 336                                          |
| 50:15:0000000:88     | Договор № 6 от 01.03.2012                       | 2 600 577,77                | 11 420,00                | 650,14                   | 10 770                                           |
| 50:15:0040406:3      | Договор № 3 от 01.08.2011                       | 797 720,00                  | 10 000,00                | 199,43                   | 9 801                                            |
| 50:15:0000000:95     | Договор № 4 от 01.03.2012                       | 208 387,20                  | 2 600,00                 | 52,10                    | 2 548                                            |
| 50:15:0000000:97     | Договор № 4 от 01.03.2012                       | 804 066,24                  | 11 100,00                | 201,02                   | 10 899                                           |
| 50:15:0000000:99     | Договор № 5 от 01.03.2012                       | 546 340,20                  | 6 820,00                 | 136,59                   | 6 683                                            |
| 50:15:0000000:98     | б/н от 23.04.2019 г.                            | 80 273 085,02               | 20 068,00                | 20 068,27                | 0                                                |

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в разделе 6.2 данного Отчёта.

Определение ставки дисконтирования.

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

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

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

 $R_f$  – безрисковая ставка; $\Pi_{риск\ инв.}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости; $\Pi_{ликв}$  - поправка на низкую ликвидность;



$P_{\text{инв.менед.}}$  - 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:



Источник: 1. <https://sbercib.ru/publication/inflyatsiya-v-rossii-rosstat-vipustil-otchet-za-yanvar-224-goda>

Прогнозное значение средней взвешенной безрисковой ставки составляет:

$$(21,15\% * 39 + 18,5\% * 365 + 2,5\% * 365 + 8\% * 365) / (39 + 365 + 365 + 365) = 13,30\%.$$

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 прогнозируется на уровне 5,1% в 2024 г. и 4% далее (базовый прогноз).

| Министерство экономического развития<br>Российской Федерации |                | Исходные условия для формирования вариантов развития экономики |                |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                              | Вариант        | 2023<br>отчет                                                  | 2024<br>оценка | 2025<br>прогноз | 2026<br>прогноз | 2027<br>прогноз |
| <b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>               |                |                                                                |                |                 |                 |                 |
| млн тонн                                                     | Консервативный | 39,0                                                           | 38,0           | 38,6            | 38,6            | 38,6            |
| Экспорт нефтепродуктов,<br>млн тонн                          | Базовый        | 131,2                                                          | 131,3          | 131,3           | 131,3           | 131,3           |
|                                                              | Консервативный |                                                                | 131,3          | 111,0           | 116,0           | 116,0           |
| Курс евро (среднегодовой),<br>долларов США за евро           | Базовый        | 1,08                                                           | 1,11           | 1,12            | 1,12            | 1,13            |
|                                                              | Консервативный |                                                                | 1,11           | 1,12            | 1,12            | 1,13            |
| <b>2. Внутренние условия</b>                                 |                |                                                                |                |                 |                 |                 |
| Инфляция (ИПЦ) на конец года,<br>% к декабрю                 | Базовый        | 7,4                                                            | 5,1            | 4,0             | 4,0             | 4,0             |
|                                                              | Консервативный |                                                                | 6,0            | 4,4             | 4,0             | 4,0             |

Источник:

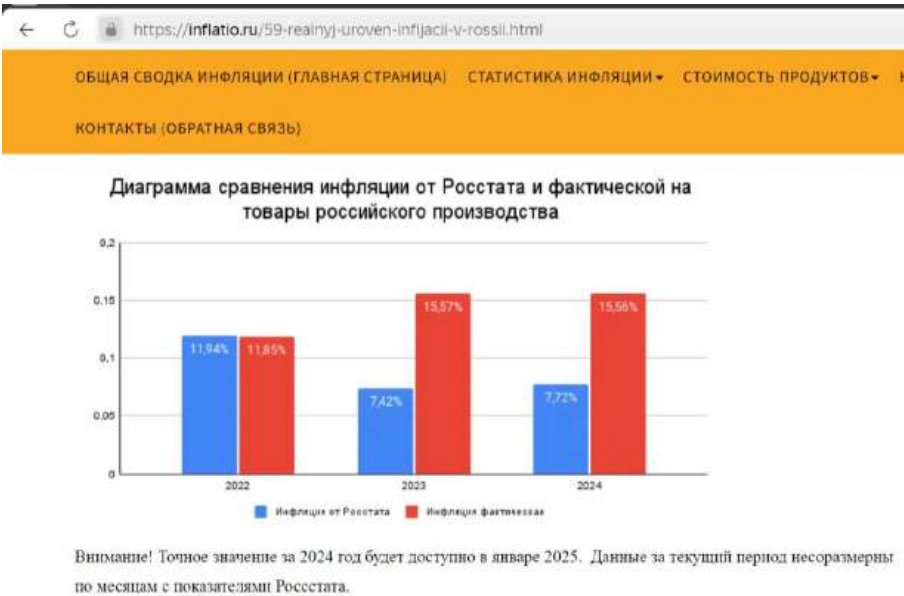
[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_rf\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html)

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00

a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8

Страница 122 из 237

Прогнозное значение средней взвешенной инфляции составляет:  
 $(5,1\% \cdot 39 + 4\% \cdot 365 + 4\% \cdot 365 + 4\% \cdot 365) / (39 + 365 + 365 + 365) = 4,00\%$ .  
Вместе с тем установлено, что реальная инфляция по итогам 2023 г. существенно превысила официальные показатели:



Источник: <https://inflato.ru/59-realnyj-uroven-infljacji-v-rossii.html>  
Таким образом, для прогнозируемого уровня инфляции целесообразно применить корректирующий коэффициент, определённый на основе вышеприведённой информации следующим образом:  
 $1,1557 / 1,0742 = 1,07587$ .

Соответственно, уровень годовой инфляции может быть принят в размере:  
 $1,04 \cdot 1,07587 = 1,1189$  (или 11,89%).

Итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемых земельных участков составит:  
 $R_f = (1 + 13,3 / 100) / (1 + 11,89 / 100) - 1 = 0,0126$ ,

что соответствует 1,26%.  
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. 81.

Таблица 81.

| 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

| Вид и наименование риска                                                                                                                                            | Категория риска | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6   | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----|---|---|---|---|-----|---|---|---|----|
| 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                                                                                                                                               |                 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0   | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                                                                                                                                     |                 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0   | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Сумма                                                                                                                                                               |                 |    |   |   |   |   | 14  |   |   |   |    |
| Количество факторов                                                                                                                                                 |                 |    |   |   |   |   | 14  |   |   |   |    |
| Средневзвешенное значение балла                                                                                                                                     |                 |    |   |   |   |   | 1,0 |   |   |   |    |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%)                                                                                                                             |                 |    |   |   |   |   | 1,0 |   |   |   |    |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

P = (R \* n) / 12

- где: P – премия за низкую ликвидность, %;  
R - безрисковая ставка, %;  
n- период экспозиции (в месяцах);  
12- общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции был выбран в диапазоне от 6 до 26 мес. в зависимости от характеристик участков:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по рф 2 | По регионам 3 |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                          | А группа      | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                 | 2              | 8               | 5                        | 4             | 5        | 8        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 2              | 13              | 7                        | 5             | 7        | 11       |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 23              | 13                       | 9             | 12       | 20       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 8              | 26              | 15                       | 11            | 14       | 24       |

Источник. 1. <https://statnrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

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

P\_ликв. = ((r\_ликв. / 100) / (1 - r\_ликв. / 100)) \* 100



где:

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

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл. 82.

Таблица 82.

| Факторы риска, влияющие на объект недвижимости |                            |                                  |                                     |                                   |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Кадастровый номер                              | Рб - безрисковая ставка, % | L- период экспозиции (в месяцах) | П – премия за низкую ликвидность, % | Поправка на низкую ликвидность, % |
| 50:15:0000000:151032                           | 1,26                       | 26                               | 2,73                                | 2,81                              |
| 50:15:0000000:88                               | 1,26                       | 26                               | 2,73                                | 2,81                              |
| 50:15:0040406:3                                | 1,26                       | 23                               | 2,42                                | 2,48                              |
| 50:15:0000000:95                               | 1,26                       | 8                                | 0,84                                | 0,85                              |
| 50:15:0000000:97                               | 1,26                       | 26                               | 2,73                                | 2,81                              |
| 50:15:0000000:99                               | 1,26                       | 8                                | 0,84                                | 0,85                              |
| 50:15:0000000:98                               | 1,26                       | 26                               | 2,73                                | 2,81                              |

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 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. 83.

Таблица 83.

| Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков |                            |                                                         |                                   |                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| Кадастровый номер                                                            | Рб - безрисковая ставка, % | Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, % | Поправка на низкую ликвидность, % | Премия за инвестиционный менеджмент, % | Ставка дисконтирования, % |
| 50:15:0000000:151032                                                         | 1,26                       | 1,00                                                    | 2,81                              | 2,5                                    | 7,570                     |
| 50:15:0000000:88                                                             | 1,26                       | 1,00                                                    | 2,81                              | 5,0                                    | 10,070                    |
| 50:15:0040406:3                                                              | 1,26                       | 1,00                                                    | 2,48                              | 2,5                                    | 7,240                     |
| 50:15:0000000:95                                                             | 1,26                       | 1,00                                                    | 0,85                              | 1,0                                    | 4,110                     |
| 50:15:0000000:97                                                             | 1,26                       | 1,00                                                    | 2,81                              | 5,0                                    | 10,070                    |
| 50:15:0000000:99                                                             | 1,26                       | 1,00                                                    | 0,85                              | 5,0                                    | 8,110                     |
| 50:15:0000000:98                                                             | 1,26                       | 1,00                                                    | 2,81                              | 2,5                                    | 7,570                     |

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  $\frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$ .



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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1 + r)^T},$$

где:

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

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

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

$r$  - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{3Y}$  - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

*Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.*

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:  $r$  - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

$T$  - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 84.

Таблица 84.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

| Кадастровый №        | Рыночная стоимость, руб. без обременений | Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес | Оставшийся срок аренды, мес. | Ставка дисконта, % годовых | Капитализированный доход, руб. | Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды | Стоимость продажи после окончания аренды, руб. | Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений |
|----------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:151032 | 75 000 000                               | -56 336                                         | 174                          | 7,57                       | -6 029 906                     | 0,3471                                                  | 26 032 500                                     | 20 000 000                                                     |
| 50:15:0000000:88     | 156 260 000                              | 10 770                                          | 207                          | 10,07                      | 1 085 070                      | 0,1910                                                  | 29 845 660                                     | 30 900 000                                                     |
| 50:15:0040406:3      | 112 800 000                              | 9 801                                           | 3*                           | 7,24                       | 29 063                         | 0,9827                                                  | 110 848 560                                    | 110 900 000                                                    |
| 50:15:0000000:95     | 24 800 000                               | 2 548                                           | 3*                           | 4,11                       | 7 593                          | 0,9900                                                  | 24 552 000                                     | 24 600 000                                                     |
| 50:15:0000000:97     | 86 200 000                               | 10 899                                          | 3*                           | 10,07                      | 32 179                         | 0,9763                                                  | 84 157 060                                     | 84 200 000                                                     |
| 50:15:0000000:99     | 55 700 000                               | 6 683                                           | 3*                           | 8,11                       | 19 790                         | 0,9807                                                  | 54 624 990                                     | 54 600 000                                                     |
| 50:15:0000000:98     | 22 900 000                               | 0                                               | 17                           | 7,57                       | 0                              | 0,9018                                                  | 20 651 220                                     | 20 700 000                                                     |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

\*Примечание: В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращен арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В соответствии со ст. 610 ГК РФ, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

#### 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости каждого из объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного или доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного подхода.

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

390 900 000  
(Триста девяносто миллионов девятьсот тысяч)  
рублей

В том числе:

| № п/п | Кадастровый (условный) номер | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|-------|------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96             | 67 747,0 +/- 91      | 45 000 000               |
| 2     | 50:15:0000000:151032         | 160 005 +/- 140      | 20 000 000               |
| 3     | 50:15:0000000:88             | 186 689 +/- 151      | 30 900 000               |
| 4     | 50:15:0040406:3              | 162 800              | 110 900 000              |
| 5     | 50:15:0000000:95             | 42 528 +/- 72        | 24 600 000               |
| 6     | 50:15:0000000:97             | 181 096 +/- 149      | 84 200 000               |
| 7     | 50:15:0000000:99             | 111 498 +/- 117      | 54 600 000               |
| 8     | 50:15:0000000:98             | 10 403 +/- 36        | 20 700 000               |

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

390 900 000  
(Триста девяносто миллионов девятьсот тысяч)  
рублей

В том числе:

| № п/п | Кадастровый (условный) номер | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|-------|------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:96             | 67 747,0 +/- 91      | 45 000 000               |
| 2     | 50:15:0000000:151032         | 160 005 +/- 140      | 20 000 000               |
| 3     | 50:15:0000000:88             | 186 689 +/- 151      | 30 900 000               |
| 4     | 50:15:0040406:3              | 162 800              | 110 900 000              |
| 5     | 50:15:0000000:95             | 42 528 +/- 72        | 24 600 000               |
| 6     | 50:15:0000000:97             | 181 096 +/- 149      | 84 200 000               |
| 7     | 50:15:0000000:99             | 111 498 +/- 117      | 54 600 000               |
| 8     | 50:15:0000000:98             | 10 403 +/- 36        | 20 700 000               |

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**



**Аналоги земельных участков сельскохозяйственного назначения:**1. <https://www.cian.ru/sale/commercial/302067861/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The URL in the address bar is <https://www.cian.ru/sale/commercial/302067861/>. The page title is "Продается Коммерческая земля, 2,6 га" (Commercial land for sale, 2.6 ha). The location is "Московская область, Щелково городской округ, Медвежий Озера деревня" (Moscow region, Shchelkovo municipal district, Medvezhiy Ozeri village). The listing includes a price of 32,000,000 rubles, a contact number +7 915 720-20-62, and a description of the land: "В продаже земля, под склады идеально. Есть подъезд! Газ по участку. Свет по границе." (Land for sale, ideal for warehouses. There is a driveway! Gas to the plot. Light to the boundary). The page also features a sidebar with a price history graph, a "Написать" (Write) button, and a "Быстро отвечает на сообщения" (Responds quickly to messages) badge. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock indicating 23:43 on 19.11.2024.

Аренда Продана Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан **Пик**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Щелково городской округ > д. Медвежий Озера > Торговое шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 29 окт, 14:58 437 просмотров, 705 уникальных

## Продается Коммерческая земля, 2,6 га

Московская область, Щелково городской округ, Медвежий Озера деревня [На карте](#)

Щелковская 19 мин. Первомайская 21 мин.

Щелковское шоссе 12 км от МКАД Горьковское шоссе 17 км от МКАД

Пожаловаться

Нет фото

Площадь участка  
**2,6 га**

В продаже земля, под склады идеально.  
Есть подъезд!  
Газ по участку.  
Свет по границе.

32 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)  
[Предложить свою цену](#)

Например, 31 040 000

Цена за гектар 12 307 693 ₽

Налог УСН

**+7 915 720-20-62**

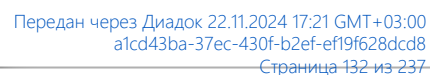
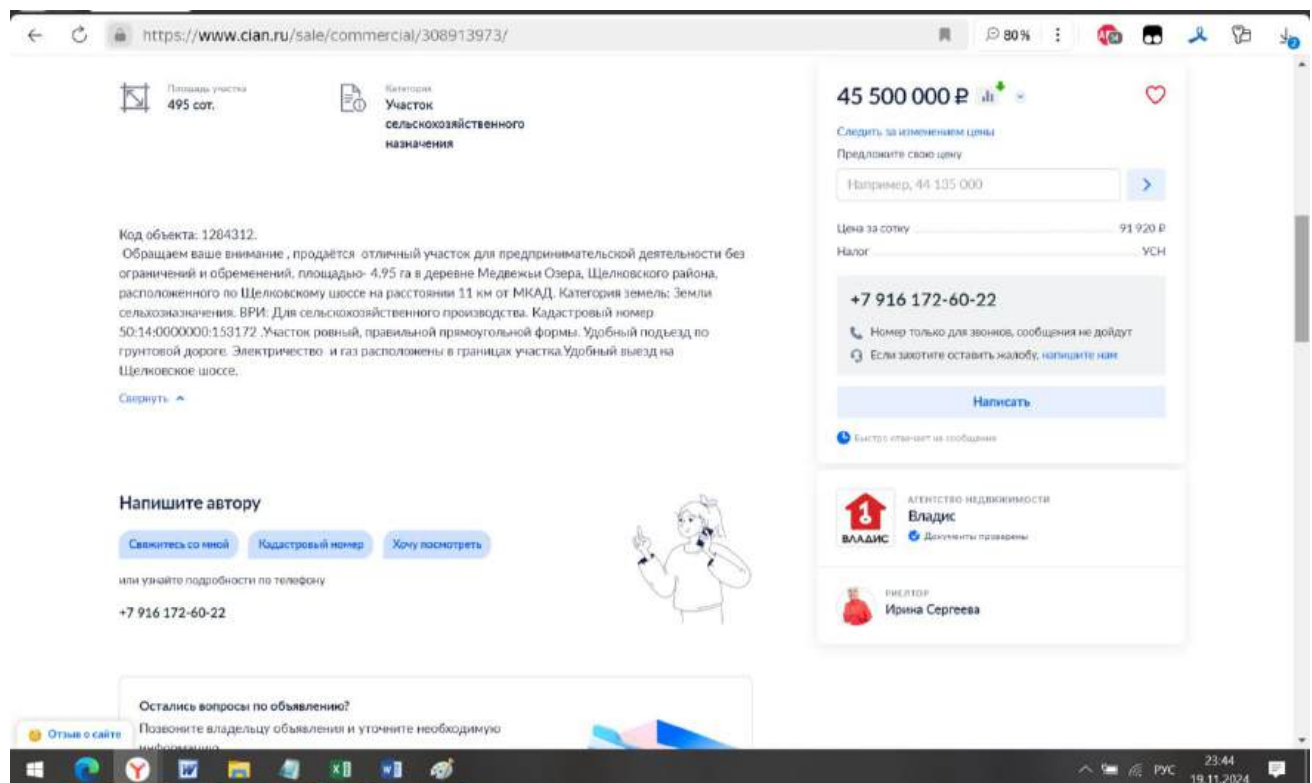
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

автор объявления  
**Ольга Сидоренко**  
[Супермент](#)

[Отзыв о сайте](#)



Обновлено: 29 июл, 10:20 3 004 просмотра, 1 за сегодня

[Попытка на ЦИАН](#)

## Продается Участок, 13 га

Московская область, Пушкинский городской округ, Черниково дп. [На карте](#)  
А/А Ярославское шоссе: 17 км от МКАД А/А Осташиновское шоссе: 17 км от МКАД

[Пожаловаться](#)



4 фото

150 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)  
[Предложить свою цену](#)

Например, 145 500 000

Цена за гектар: 11 538 462 ₽/га

**+7 966 057-99-85**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Собственный ID 97794523  
Проверено Росреестром

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 22,4%

[Отзыв о сайте](#)

[Площадь участка](#)  
13 га

Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший.

Продается участок, 11 км от МКАД, обл. Московская, р-н Пушкинский.

Площадь: 13 га. Категория: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Асфальтированный подъезд, В 5 мин. пешком ж/д ст. Тарасовская. Река Клязьма 800м, Пыроковский лес. 1,5 км. Расстояние до МКАД 17 км.

Подробную информацию предоставим по запросу. Звоните!

[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаете?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 966 057-99-85**

**Об участке** **Коммуникации и удобства**

|         |       |               |     |
|---------|-------|---------------|-----|
| Площадь | 13 га | Канализация   | Нет |
|         |       | Электричество | Нет |

[Отзыв о сайте](#)



Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, направление, район метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 25,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



175 000 000 ₽  
69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Грус-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

Сообщения

Об участке

Площадь: 2519,8 сот. Расстояние от МКАД: 21 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., д. Вишняково  
Носовихинское шоссе, 21 км

Показать карту

### Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Кадастровый номер:  
50:16:0000000:519  
Площадь уточненная:  
251 979 кв. м  
Подъезд: асфальтированная дорога  
Описание: земельный участок с границит с деревней Вишняково  
550м до Носовихинского шоссе, 650м до М12 - скоростной автомобильной  
дороги Москва - Нижний Новгород - Казань - Екатеринбург - Тюмень -  
строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.  
Коммунация: согласно ГПЗУ

№ 2293037056 - 18 октября в 10:01 - 3252 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

175 000 000 ₽  
69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

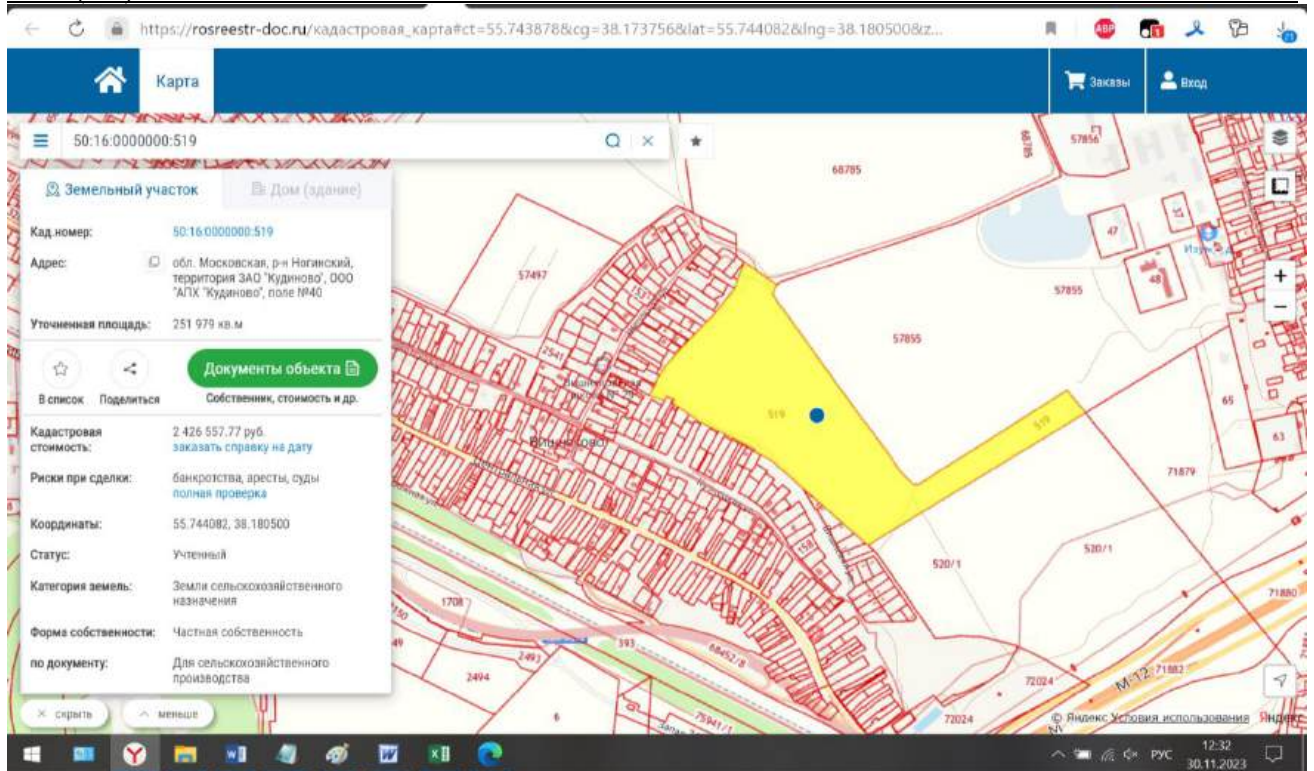
Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Грус-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

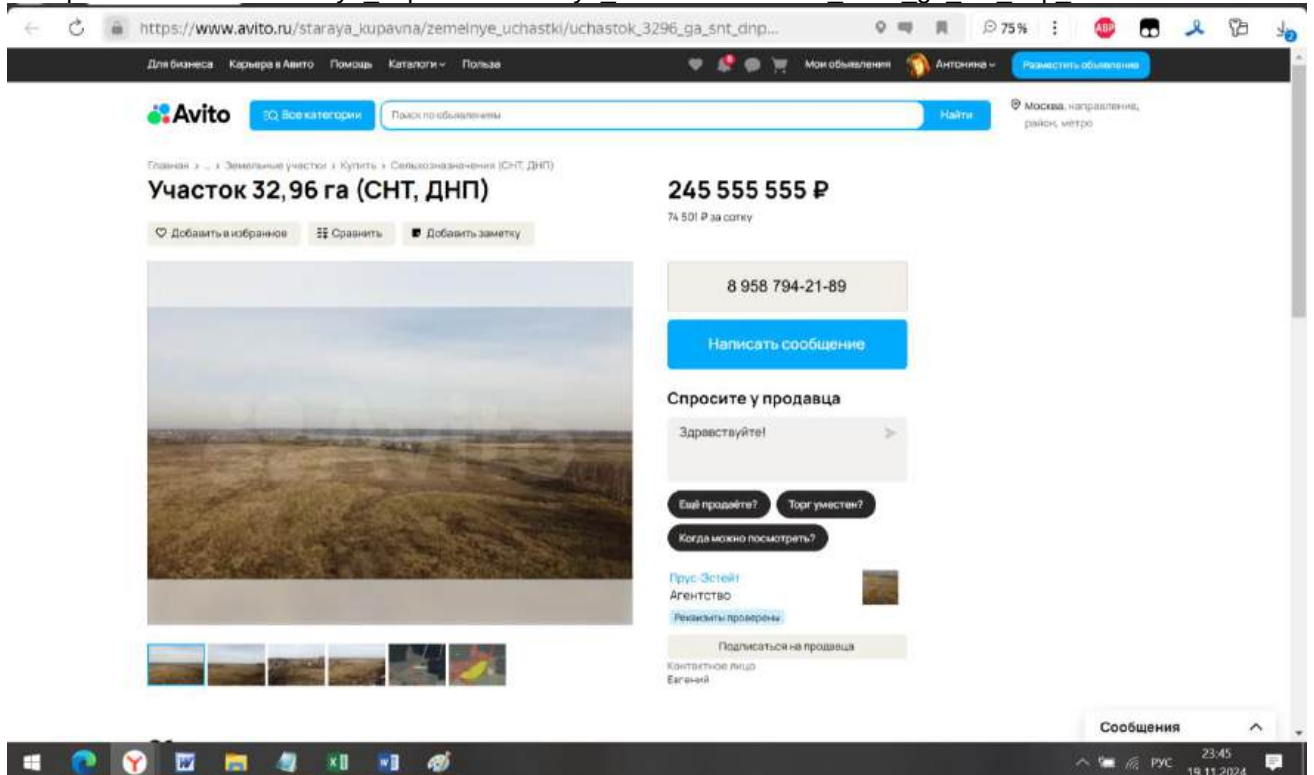
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

Сообщения



5. [https://www.avito.ru/staraya\\_kupavna/zelmelnye\\_uchastki/uchastok\\_3296\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293242851](https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zelmelnye_uchastki/uchastok_3296_ga_snt_dnp_2293242851)



← ↻ https://www.avito.ru/staraya\_kupavna/zemelynye\_uchastki/uchastok\_3296\_ga\_snt\_dnp... 75% 74 501 ₽ за сотку

### Об участке

Площадь: 3296 сот. Расстояние от МКАД: 24 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., с. Кудиново, Центральная ул.  
Носовихинское шоссе, 24 км [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок сельхоз назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080:313.  
Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-1 Московской дирекции управления движением.  
С двух сторон граничит с СНТ.  
200 метров до Кудиновского карьера  
2 км до города Кулевна. 2.3 км до Носовихинского шоссе  
Коммунация: согласно ГПЗУ

245 555 555 Р

8 958 794-21-89

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг участком?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Пус-Эстейт](#)  
Агентство

[Рекапитал проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Евгений

№ 2293242851 - 18 октября в 10:01 - 2026 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП)

Сообщения

← ↻ https://rosreestr-doc.ru/кадастровая\_карта#ct=55.767858&cg=38.161525&lat=55.768882&lng=38.162778&z... Заказы Вход

### Карта

50:16:0601080:313

### Земельный участок

Кад. номер: 50:16:0601080:313

Адрес: Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АЛХ "Кудиново"

Уточненная площадь: 329 619 кв.м

[Документы объекта](#)

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 5 570 561.1 руб. [заказать справку не дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 55.768882, 38.162778

Статус: Учтенный

Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: для сельскохозяйственного назначения

[скрыть](#) [меню](#) [зв. слой...](#)

Кудиновский карьер

57794

66783

66784

10

Ф. Яндекс. Условия использования

12:37 30.11.2023



https://move.ru/objects/kudinovo\_ulica\_centralnaya\_d\_50\_6884657814/ 67%

Недвижимость на Move.ru — Московская область — г. Носовское — с. Кудиново — ул. Центральная

## Продаем землю с/х назначения, 42 га, Кудиново, улица Центральная, д 50

294 000 000 Р Цена за га 7 000 000 Р

руб. ~~100~~ ~~000~~

Центральная ул. с. Носовское  
Удобрительная д 50

11 октября 2022 100 (+1 за просмотр) Обновлено 8 ноября

Позвонить Заметки Поделиться PDF

Стам

Куда добираться Сменить карту Показать спутник

Адрес: Улица С. 1020 Кудиново, с. Носовское, Московская область

Добавить в избранное

+7(917)556-73-17

Показать телефон

Отправить заявку

СВЕРХ КВАРТАЛ Upside TOWERS

Премиальный квартал Upside Towers

https://move.ru/objects/kudinovo\_ulica\_centralnaya\_d\_50\_6884657814/ 67%

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

С/Х назначения в продажу

|                 |                |                  |                 |
|-----------------|----------------|------------------|-----------------|
| Цена:           | 294 000 000 Р  | Площадь участка: | 42 га           |
| Цена за га:     | 7 000 000 Р    | Дата публикации: | 11 октября 2022 |
| Комиссия агнту: | без комиссии   | Дата обновления: | 8 ноября        |
| Тип объекта:    | с/х назначения | ID:              | 688-465-781-4   |
| Тип объявления: | отдельно       |                  |                 |

Описание

Кудиново Носовлякское шоссе, 24 км 42 га  
цельное: С/х, ФХ, можно под охоту, СНТ

"А также наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: фермерских хозяйств, жилых дворов, промышленно-производственных компаний, логистических центров, административно-офисных зданий, складских помещений от создания дизайн проекта до передачи ключей. Заказчик получает помощь в оформлении технических условий, разрешительной документацией, подачей заявок на коммуникации, организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы: архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram, WhatsApp, Viber!

mod.  
СКОРО  
СДАЧА ДОМА

Информация

Продам земельный участок площадью 4200 соток, Московская область, цена 294 000 000 руб.

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Позвонить Заметки Поделиться PDF

Москва, м. Бутырская

Сверхсовремен для многоэтажной жизни  
Сверхпросторная территория 7 га с парком и булеваром.

Показать телефон

Все спецпредложения

Среда на Бутырском

Среда на Кутузовском

м. Кунцевская - 12 мин. пешком

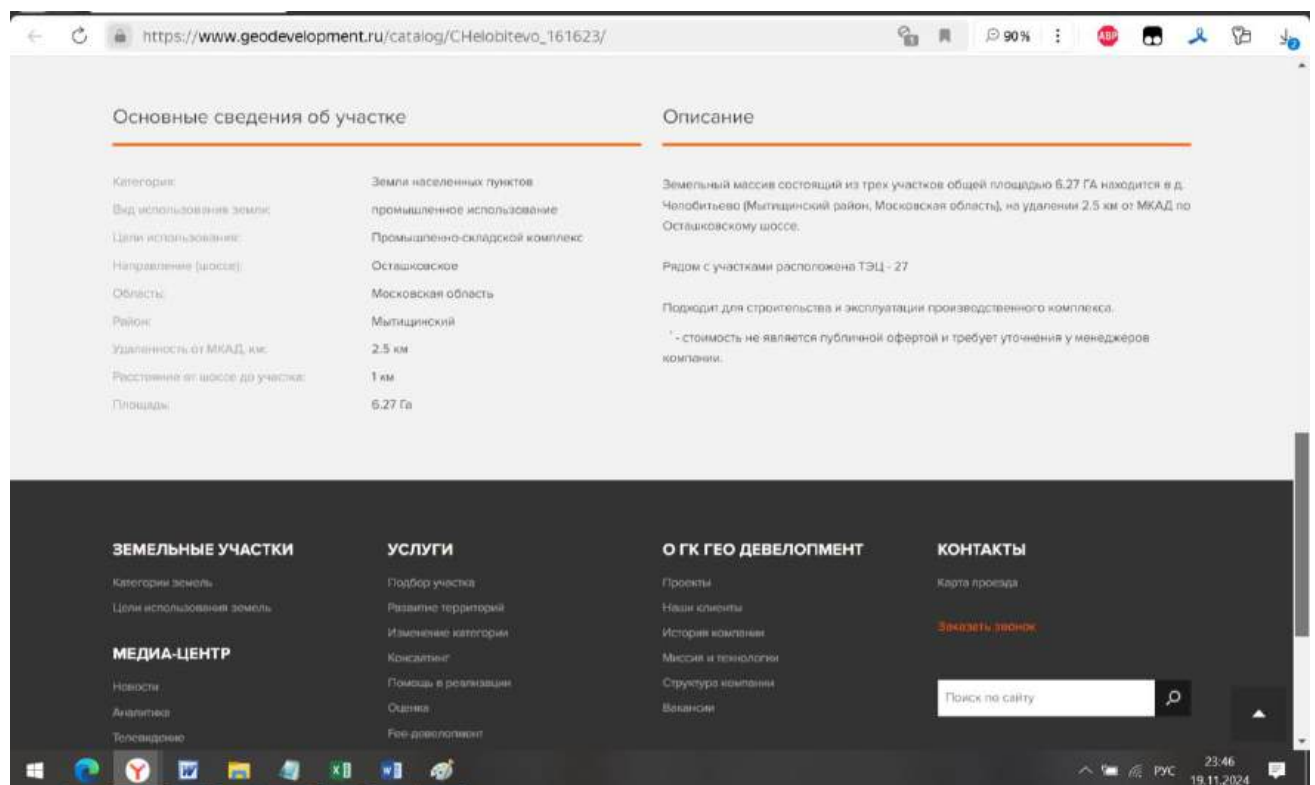
ЖК бизнес-класса делового центра Среда  
Квартиры от 10,8 млн Р. Квартиры с панорамными окнами.

Показать телефон

Все спецпредложения



7. [https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo\\_161623/](https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHelobitevo_161623/)



Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение ЦИАН ГИСК

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Балашихе > Горьковское шоссе > улица Дорофеева

Обновлено: 17 окт, 16:01 1.188 просмотров, 7 за сегодня

## Продается Коммерческая земля, 12 га

Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева, 1А На карте  
А Горьковское шоссе 1 км от МКАД

Пожаловаться



Отзыв о сайте

360 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 000

Цена за гектар 30 000 000 Р

Налог УСН

**+7 966 062-60-77**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИЕЛТОР  
**Алексей Колпаков**  
Документы проверены

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/285427469/

Площадь участка 12 га

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается земельный участок 12 Га от собственника. Расположен на пересечение МКАД (109 км) и ш. Энтузиастов (М7).  
РВИ- для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, Офисов, Стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса.  
Есть электричество 350 кВт  
Участок правильной формы, 95 000 кв.м грунт, 25 000 кв.м плиты-щебень.  
На части участка есть действующий арендный бизнес (автосервис, шиномонтаж, аренда контейнеров)  
Кадастровый номер:  
50:15:0040502:83  
50:15:0040502:19  
Собственник!  
Без комиссии!

Свернуть

Отзыв о сайте

360 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 000

Цена за гектар 30 000 000 Р

Налог УСН

**+7 966 062-60-77**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИЕЛТОР  
**Алексей Колпаков**  
Документы проверены

Продается коммерческое помещение в Мытищах площадью 200 сот. за 70000000 рублей

Продана / Коммерция / Московская область / Мытищинский / Мытищи / №39938314



Квартир-домики.рф

70 000 000 р. 417 512 р.  
в месяц по ипотеке

Адрес: Осташковское шоссе, Мытищи, Осташковское ш.

Тип объекта: Земельные участки коммерческого назначения

Общая площадь: 0 м²

Площадь участка: 200 сот. 2 Га

Этаж: - из -

Тип сделки: Прямая продажа

Прочие: ☒ Возможность приобретения в ипотеку ☒ Газ

Опубликовано: 23.09.2024 (57 дней назад)

Опубликовано: 23.09.2024 (57 дней назад)  
Последнее обновление: 28.10.2024 (21 день назад)

Прямая продажа

Участок вдоль Осташковского шоссе, рядом вся развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Рядом лес, вода, пляжи, магазины, кафе и т.д. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства. Зона: СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства). Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty. Агт. 62600460

8 (903) 214-93-29  
Макс Риелти Север  
Агентство: MaxRealty

Скажите продавцу, что Вы нашли объявление на сайте  
Квартир-домики.рф

Отправить продавцу сообщение

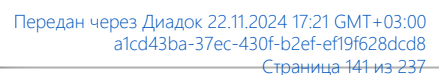
Адрес или объект: Найти

Осташково Пансионат Клязьминское водохранилище

Мамонтовка



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





← ↻ 🔒 <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-ra...> 🗺️ 📄 📱 📧 📧



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

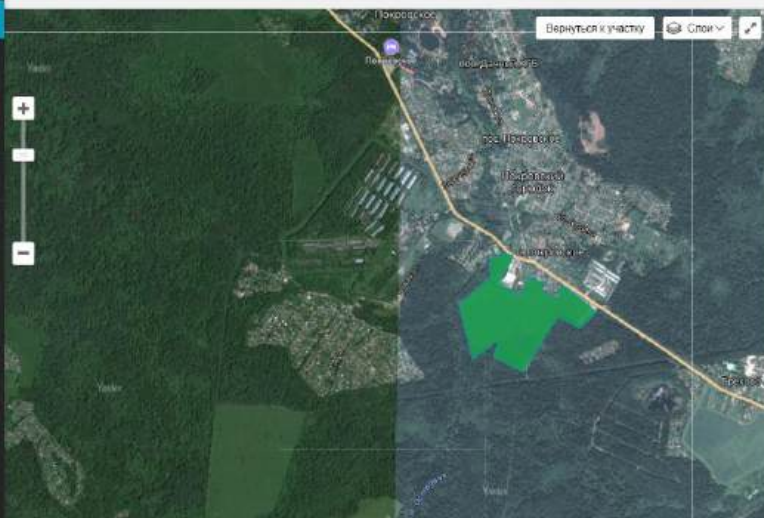
Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Запад Одинцовский Покровское

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



Вернуться к участку Слой

Направление  
Запад, Можайское 38 км  
Одинцовский район рядом с Покровское

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

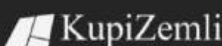
Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок эконом класса,  
Усадьба

Площадь, га  
36.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус  
Собственность

Стоимость  
**202 351 000 Р**  
(-65 439 Р за сотку)

← ↻ 🔒 <https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-ra...> 🗺️ 📄 📱 📧 📧



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Примыкает к лесу Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 36,50 га, расположенный в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

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

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

Рекомендуется под коттеджного поселка экономкласса.

Земельные участки Можайского шоссе с каждым годом становятся все более популярными среди городского населения. Четырехполосная дорога имеет великолепную проходимость и обеспечивает прекрасную транспортную доступность к любому месту. Территория этого района способна любого поразить своим природным разнообразием: здесь есть частные водоемы, природные минеральные источники, множество пастбищ и сенокосных лугов. Радует и многообразие лесных массивов: на юге – лиственные: осина, и береза, а на севере – хвойные. Предлагаемый к продаже земельный участок общей площадью 36,50 га, расположен в 38 км от МКАД по Можайскому направлению, Одинцовского района.

Предлагаемый участок окружен лесным массивом, что обеспечивает наличие свежего воздуха, по его границе протекает река Островня, дающая прохладу в жаркие летние дни и предлагающая великолепную рыбалку отдыхающим. Благодаря прилеганию участка с двух сторон к автомобильной асфальтированной дороге местного значения, к данному земельному массиву имеется прекрасный транспортный подъезд. К участку подведены все необходимые инженерно технические коммуникации, они проходят по границе. Предлагаемый участок без обременений. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного использования, находится в стадии перевода под дачное строительство. Юридический статус- собственность. Удачное расположение, живописные виды и красота окружающей природы позволяет строительство на этом участке коттеджного поселка экономкласса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя

Ваша e-mail, телефон

Комментарий

Оставьте Ваши требования к участку

URL

<https://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-k>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 142 из 237

14

Папа №2:

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

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya> 📄 📱 📧 📎

Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Лот №3624 Участок 16.09 га под жилищное строительство, Девятское, Новая Москва район

Вернуться к участку

Слой v

Направление  
Юг Варшавское 14 км  
Новая Москва район рядом с Девятское

Категории / ВРИ  
ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Жилищное строительство многоквартирное,  
Жилищное строительство многоквартирное/  
гражданское, Коттеджный поселок,  
Земельный класс

Площадь, га  
16.09

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:27:0029441:70, 50:27:0029441:426

Стоимость

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1609-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-devyatskoe-novaya> 📄 📱 📧 📎

Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Дополнительные изображения

Продается земельный участок вблизи деревни Девятское, расположенной на территории Новой Москвы. Общая площадь участка 16,09 га, на расстоянии 250 м от него протекает река Десна. Реализуемый объект удален от МКАД на расстояние 14 км по Варшавскому шоссе и имеет хорошую транспортную доступность, благодаря примыканию к асфальтированной дороге местного назначения. Реализуемый объект состоит из двух участков, меньший из которых (270 соток) используется продавцом на право аренды на 49 лет (ЗСХ/СХ). Участок имеет ровный рельеф и граничит с существующей многоквартирной застройкой.

Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - для их использования.

Оставить заявку или Задать вопрос

↑



← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon> 🗺️ 📄 📱 📧 ⬇️



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

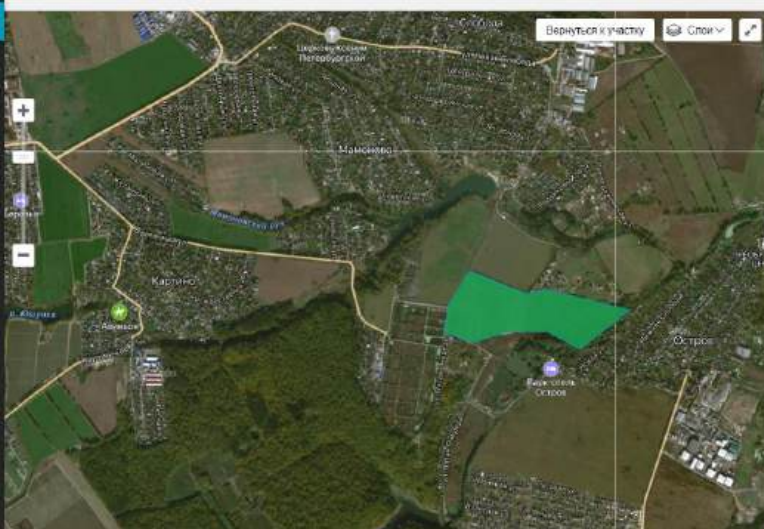
Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Юг > Ленинский > Остров

Лот №3073 Участок 33.0 га под коттеджный поселок, Остров, Ленинский район



Вернуться к участку 📄 Слой

Направление  
Юг, Каширское 13 км.  
Ленинский район рядом с Остров

Категория / ВРИ  
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок бизнес-класса

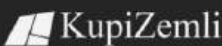
Площадь, га  
33 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:  
Собственность

Кадастровый номер  
50 21 0050404 183, 50 21 0050404 184

Стоимость  
208 964 000 Р  
(-63 323 Р за сотку)

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-330-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ostrov-leninskiy-rayon> 🗺️ 📄 📱 📧 ⬇️



Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок



Продается земельный участок площадью 33 га, примыкающий к населенному пункту Остров Ленинского района. Состоит из двух смежных участков - 18,2 га и 14,8 га. Продаваемая земля расположен в 13 км от МКАД - из них 4,4 км по Каширскому шоссе до съезда на д. Мисайлово и затем 8,1 км по местной автодороге. Коммуникации проходят по границе, на востоке участок заболочен, местами покрыт ДКР.

Подходит под индивидуальное жилищное строительство.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: \_\_\_\_\_

Ваш номер телефона: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Опишите Вашу потребность к участку: \_\_\_\_\_

Папа №3:

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

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy> 📄 📱 📧 📧 📧

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Свер

Митишинский

Сухарево

Лот №3252 Участок 77.7 га под жилищное строительство, Сухарево, Мытищинский район

Возврат к участку

Слой

Направление

Север, Дмитровское 21 км

Мытищинский район рядом с Сухарево

Категория / ВРИ

ЗНП / СХ

Рекомендуемые цели использования

Жилищное строительство малоэтажное, Жилищное строительство многоэтажное, среднетэтажное

Площадь, м

77.7

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:12:0020206:74, 50:12:0020206:69

Стоимость

500 000 000 Р

← ↻ 📍 <https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy> 📄 📱 📧 📧 📧

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть проект планировки

Примыкает к ж/д

В 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под среднетэтажное жилищное строительство, общей площадью в 77,7 га. Категория - земли населенных пунктов. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами Некрасовским и Сухарево, что обеспечивает прекрасную инфраструктуру в пешей доступности. Прохождение автомобильной дороги по территории участка, обеспечивает транспортную доступность. До Дмитровского шоссе (А104) всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар.

Разработан проект строительства жилого микрорайона переменной этажности (5-9 этажей) со всей необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

В настоящее время в 21 км от МКАД в Мытищинском районе по Дмитровскому направлению предлагается к продаже земельный участок под коттеджное строительство (Сухарево), общей площадью в 77 га. Неправильная форма участка и довольно обширная площадь позволяют разделить на более мелкие участки площадью в 5 га. Категория - земли населенных пунктов, есть возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Участок окружен со всех сторон населенными пунктами, частными застройками, пансионатами и поселками Некрасовский и Сухарево, поэтому в непосредственной близости есть магазины, аптеки, детские сады. По территории участка проходит автомобильная асфальтированная дорога, что дает удобную транспортную доступность и значительно облегчит строительство. До Дмитровского шоссе (А104) по этой дороге всего 450 м. В непосредственной близости от участка железнодорожная платформа Катуар. На участке рекомендуется строительство коттеджного поселка, поселка таунхаусов, МЖС. Дмитровское шоссе - одна из крупнейших федеральных магистралей столицы. Это направление с каждым днем становится все более перспективным, благодаря развивающейся инфраструктуре и необычайно уникальному природному ландшафту. Благодаря прекрасной транспортной доступности и хорошей экологии в этом направлении расположено множество горнолыжных курортов, мест отдыха и санаториев. Небольшая концентрация населенных пунктов привела к тому что цены здесь по сравнению с другими направлениями значительно выше, но чистый воздух и приватность того стоит. Все это привлекает ода застройщиков и инвесторов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя

Номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот

<https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-777-ga-pod-z>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 145 из 237

14



Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Свер

Митицинский

Малое Ивановское

Лот №1823

Участок 51.6 га под коттеджный поселок, Малое Ивановское, Митицинский район

Возврат к участку

Слой

Направление

Свер, Дмитровское 22 км

Митицинский район рядом с Малое Ивановское

Категория / ВРИ

ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования

Коттеджный поселок бизнес-класса, Усадьба

Площадь, га

51.6 (возможность межевания от 5 га)

Кадастровый номер

50:12:0030321.2

Стоимость

412 800 000 Р

(~80 000 Р за сотку)

Предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, имеющий площадь 51,60 га, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок имеет ровный рельеф, находится в живописном месте и примыкает к трассе, а также к населенному пункту Малое Ивановское. В непосредственной близости находится Пестовское водохранилище. По границе проходит лесной массив. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для сельскохозяйственного производства.

## Земельный участок под ИЖС – Малое Ивановское

Уникальность природного ландшафта и развивающаяся с каждым днём инфраструктура Дмитровского направления делает его одним из самых перспективных на сегодняшний день. Это объясняется небольшой концентрацией поселков вдоль шоссе, прекрасной транспортной доступностью, великолепной экологией и уникальным ландшафтом. В этом районе расположены популярные горнолыжные курорты, а на водохранилищах множество яхт-клубов и излюбленных мест для рыбалки. Поклонники активного отдыха помимо этого смогут прекрасно отдохнуть и на территории конноспортивных комплексов, которых в районе несколько. В 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе предлагается к продаже земельный участок под ИЖС, в Митицинском районе Московской области. Участок находится в окружении лесного массива и в непосредственной близости от Пестовского водохранилища. По одной границе участка проходит асфальтированная автомобильная дорога, соединяющая его с Дмитровским шоссе и обеспечивающая прекрасную транспортную доступность. Предлагаемый участок примыкает к границам населенного пункта Малое Ивановское, и окружен лесным массивом. Благодаря ровному рельефу и прекрасному окружению прекрасно подходит под ИЖС, а также объекты рекреации, дома отдыха и различные спортивные и административные объекты. Общая площадь предлагаемого участка 51,60 га, с возможностью деления данной территории на участки в 2 га. Согласно Генеральному плану Митицинского района земли относятся к категории - земли населенных пунктов. Находится в собственности. Возможно, изменение категории данного участка и вида его использования.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Оценивает Ваши требования к участку

Действительно

https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-516-ga-pod-k

Оставить заявку

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 146 из 237

146

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                            |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 4 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0000000-96                                           |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 31.05.2011                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Московская область, Балашихинский район                    |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 67747 +/- 91                                               |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 378705.73                                                  |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | 50:14:0000000:120200, 50:00:0000000:946                    |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосылан Владислав Викторович                               |                         |

|                                                                                    |  |                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 000106407401C3D32285576A1C5C3425108                                    |  | Инициалы, фамилия                         |  |
| Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ    |  |                                           |  |
| Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                           |  |                                           |  |
| полное наименование должности                                                      |  |                                           |  |

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                        | Всего листов выписки: 4                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985 |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000-96                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                      | Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                      | Общая долевая собственность<br>50:15:0000000-96-50/015/2020-2<br>11.03.2020 14:53:08                                                                                            |
| 4                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 11.03.2020 14:55:34                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50:15:0000000-96-50/015/2020-3                                                                           |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 06.12.2011 по 30.11.2025 с 06.12.2011 по 30.11.2025                                      |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный", выдан 06.12.2011             |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 000106407401C3D32285576A1C5C3425108                                     |  | Инициалы, фамилия                         |  |
| Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ     |  |                                           |  |
| Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |
| полное наименование должности                                                       |  |                                           |  |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                | Земельный участок         |                   | Лист 3                  |
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                | вид объекта недвижимости  |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0000000:96          |                   |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;                                                                                                                                          |                           |                   |                         |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;                                                                                                                                                                               |                           |                   |                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования;                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;                                                                                                                                                           | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют               |                   |                         |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;                                                                                                 | данные отсутствуют        |                   |                         |

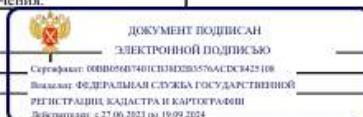


Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                           |  |                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|--|-------------------------|--|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                           |  |                         |  |
| <b>вид объекта недвижимости</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                           |  |                         |  |
| Лист № 1 раздела 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Всего листов раздела 3: 1 |  | Всего разделов: 3       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                           |  | Всего листов выписки: 4 |  |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912985                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                           |  |                         |  |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                           |  | 50:15:0000000:96        |  |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                           |  |                         |  |
| <p>The aerial photograph displays several land parcels outlined in red or black. Each parcel is labeled with its unique cadastral number in pink or black text. The central focus is a large green-shaded area corresponding to the subject lot 50:15:0000000:96. Other visible lots include 50:15:0040408:38/1, 50:00:0000000:99/6(7), and various residential plots along the roads.</p> |  |                           |  |                         |  |
| Масштаб 1:5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Основные обозначения:     |  |                         |  |





ПОЛУЧЕНО 05 АПР 2018

**КОПИЯ**

ДЮМОВСКОЕ  
аренда земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

Данные некоммерческие предприятия «Новый март» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 26.06.2010 года (ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 105774609/043), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 005446478, выданным в дальнейшем «Балашихинский», в лиц Председателя правления Аурелия Валентиновича Пискунова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ИттиахКуртал» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации № 46 от г. Москва «26» января 2005 года на основании государственной регистрации номером 105774609/043), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 005446478, выданным Министерством юстиции Российской Федерации № 46 от г. Москва «26» января 2005 года, и/или № 123022, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 28, стр. 9, расположен в дальнейшем «Арендатор», и лиц Генерального директора Митусилии Николае Витергарии, действующего на основании Устава, с другой стороны, вытекающие в дальнейшем «Стороны», заключили договор о последующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендатель передает за плату во временное пользование, в Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:188, адрес: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-134, 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 № 406715;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:187, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-133, 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 № 406712;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:190, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 406602;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0000000:191, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-136, 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 № 406715;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:192, адрес: Область: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендатору 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 № 50:50-15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714;

далее именуемый «Объекты».

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

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом залога, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутах или иных ограничений правами третьих лиц не имеются.

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

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

- арендной платы за земельный участок общей площадью 255 102 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:188 в размере 1374 (одна тысяча триста семьдесят четыре) рубля;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 346541 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:187 в размере 1866 (одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 72859 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:190 в размере 392 (триста девяносто два) рубля;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 352173 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:191 в размере 1896 (одна тысяча восемьсот девяносто шесть) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 49538 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:32 в размере 270 (двести семьдесят) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 395397 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:191 в размере 2130 (две тысячи один тридцать) рублей;

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

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется.

- получить плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по бухгалтерской рекуперации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

**3.2. Арендатор обязан:**

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

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

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

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

**3.3. Арендатор не вправе:**

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

**3.4. Арендатор не вправе:**

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

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

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

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

**6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

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

**7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|                                               |                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b>                          | <b>Арендатор:</b>                    |
| Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» | ООО «ПятыйКвартал»                   |
| ИНН 5001078418                                | Место нахождения: 123022, Москва,    |
| КПП 500101001                                 | Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; |
| ОГРН 1105001003095                            | ИНН 7703540034, КПП 770301001,       |
| Юридический адрес: 143900,                    | ОГРН 1057746093943                   |
| Басманный район, г. Балашиха, мкр. 1          | Банковские реквизиты:                |
| Мик. д. 21                                    | СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;       |
| Банковские реквизиты: Сбербанк России         | р/с: 40702810538050108696            |
| ПАО г. Москва                                 | к/с: 30101810400000000225            |
| Киевское отделение № 5278 г. Москва           | БИК: 044525225                       |
| Расчетный счет: 40703810438260001527          |                                      |
| БИК 044525225                                 |                                      |
| Корр.счет 30101810400000000225                |                                      |

Председатель Правления  
/М.В. Митускин/

Генеральный директор  
/М.В. Митускин/





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

Московская область, г. Балашиха

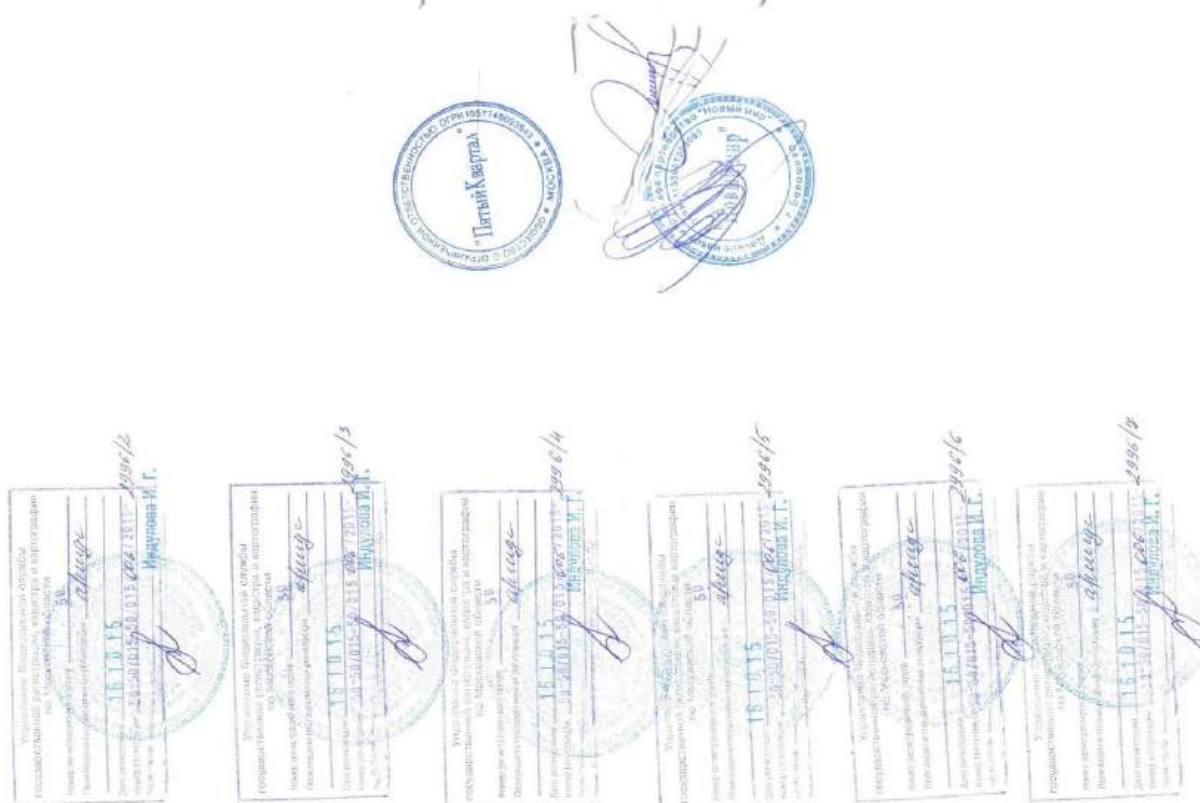
01<sup>го</sup> августа 2015 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Питий Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2013 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 2013 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородский шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о заключении договора аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

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

- земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «1» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 409015;
- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «1» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406712;
- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 409002;
- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной



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

Московская область, г. Балашиха

«30» ноября 2015 г.

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха № 20/10-0000000191 от 01.08.2015 года за основными государственными регистрационными номерами 1057746093943, 066546478, выданными ИФНС России по г. Балашиха № 29/10-0000000191 от 01.08.2015 года, местом нахождения: 143000, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 2/1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Анаурьева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве № 26/10-0000000191 от 01.08.2015 года за основными государственными регистрационными номерами 1057746093943, 066546478, выданными Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве № 26/10-0000000191 от 01.08.2015 года, местом нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,**

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

1. Настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2015 года сделана запись регистрации 50:50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50:50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000/0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713.

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является одновременно актом возврата арендованного имущества. Подписанием настоящего соглашения стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000/0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надлежащем и пригодном для использования по целевому назначению состоянии, отдельного акта возврата Стороны не составляют.

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

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

1

регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406715;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000/0191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

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

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передает на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися 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 Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и принятых на себя обязательства по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

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

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

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Арендодатель:

Дачное некоммерческое партнерство

«Новый мир»

ИНН 50/01078418

КПП 50/0101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143000,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Классовое отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40702810438260001527

БИК 044525225

Корресп. 30101810400000000225

Председатель Правления В.В. Анаурьев

### Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1087746093943

Банковские реквизиты:

СВЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с: 4070281053850108696

к/с: 301018104000000000225

БИК: 044525225



Генеральный директор М.В. Матушкин



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

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ДНП "Новый мир"  
Юридический и фактический адрес:  
143900, Московская обл. Балашиха г.  
1 Мая мкр. дом № 21  
ИНН: 50/01078418  
КПП: 50/0101001  
ОГРН: 1105001003095  
р/с: 40703810438260001527  
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
БИК: 044525225  
Корр. счет: 30101810400000000225

Арендатор:

ООО «ПитийКвартал»  
Юридический и фактический адрес:  
123022, Москва, Звенигородское шоссе,  
д. 28, стр. 9  
ИНН 7703540034,  
КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
р/с: 40702810538050108696  
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
БИК: 044525225  
Корр. счет: 30101810400000000225

Генеральный директор

М.В. Матушкин

Президент ДНП "Новый мир"

Мухомов В.В.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                         |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВН-001/2024-142911253                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0000000:151032                                       |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 06.02.2018                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | Условный номер 50-50/015-50/015/014/2017-1080              |                         |
| Адрес:                                                                                |                           | Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха          |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 160005 +/- 140                                             |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 228795949.65                                               |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | 50:15:0000000:146452, 50:48:0000000:27351, 0:0:0:1268      |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосылан Владислав Викторович                               |                         |

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стор. №: 00106074601010203576ACD3425108  
Выдано: 40:0106074601010203576ACD3425108  
Регистрация: 40:0106074601010203576ACD3425108  
Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 154 из 237

154

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Сведения о зарегистрированных правах                                                                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Земельный участок                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                                                                                                                      | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253                                                                                                  |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                                                                                                                      |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000:151032                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                                                                                                       | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                                                                                                                         | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                                                                                                                       | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Общая долевая собственность.<br>50:15:0000000:151032-50/015/2018-9<br>07.05.2018 15:33:23                                                                                       |
| 4                                                                                                                                       | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                                                                                                                       | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1                                                                                                                                     | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 07.05.2018 15:31:51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50:15:0000000:151032-50/015/2018-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 07.05.2018 по 01.11.2024 с 07.05.2018 по 01.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153 |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления, выдан 16.02.2010                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                         | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 00B106017401C3D10203576ACDC342108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | инициалы, фамилия |  |

|                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                         |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000:151032                                                                                                                                            |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                 |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                 |                         |
| 5.2                                    | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                          |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 07.02.2018 11:27:00                                                                                                                                             |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50:15:0000000:151032-50/015/2018-1                                                                                                                              |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 16.10.2015 по 31.12.2024 с 16.10.2015 по 31.12.2024                                                                                             |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                                        |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды (субаренды), выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 16.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/1 |                         |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                              |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                 |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                 |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 00B106017401C3D10203576ACDC342108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | инициалы, фамилия |  |

Лист 4

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3    |
| Всего листов выписки: 5                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0000000:151032 |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют   |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют   |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют   |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют   |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют   |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют          |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 001010617401C1310220576ACDC342108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024</div></div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Раздел 3 - Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                                                    |                           |                       |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                             |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142911253                                               |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                   |                           | 50:15.0000000:151032  |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                              |                           |                       |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:7000                                                                       |                           | Условные обозначения: |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 001010617401C1310220576ACDC342108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024</div></div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



# **ДОГОВОР** **аренды земельных участков**

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

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

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 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, Засиморское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:134, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162;

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

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

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

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

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:135, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

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

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

далее именуемые «Объекты».

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

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

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

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

## **2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

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

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

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

- арендной платы за земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:134 в размере 250 (двести пятьдесят) рублей;

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

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

- арендной платы за земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:135 в размере 210 (двести десять) рублей;

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

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

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

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

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**3.1. Арендатор имеет право:**

2



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

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Арендодатель:

Дачное некоммерческое партнерство  
«Новый мир»  
ИНН 5001078418  
КПП 500101001  
ОГРН 1105001003095  
Юридический адрес: 143900,  
Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1  
Мая, д. 21  
Банковские реквизиты: Сбербанк России  
ПАО г. Москва  
Киевское отделение № 5278 г. Москва  
Расчетный счет: 40703810438260001527  
БИК 04452525  
Корр.счет 301018104000000000225

##### Арендатор:

ООО «ПитийКвартал»  
Место нахождения: 123022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 301018104000000000225  
БИК: 04452525

Председатель Исполкома  
/В.В. Аверфьев/  
301018104000000000225

Генеральный директор  
/М.В. Матушкин/  
ПитийКвартал

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;  
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельно согласия Арендодателя не требуется;

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

##### 3.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

##### 3.3. Арендатор не вправе:

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

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

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

- письменно уведомить Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

#### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

#### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

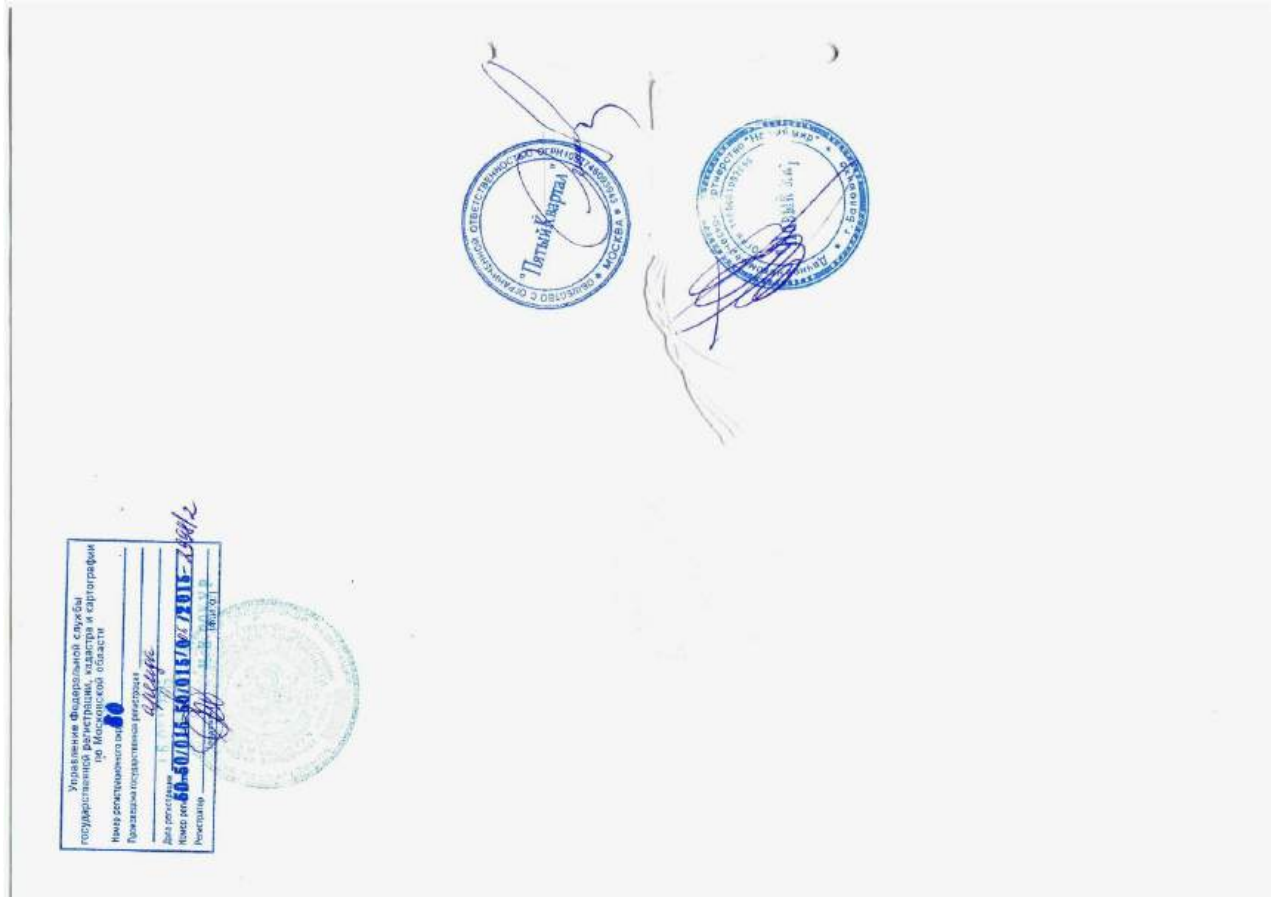
7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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



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

Имя регистрируемого лица: **Иванов Иван Иванович**

Подпись регистрируемого лица: **Иванов Иван Иванович**

Дата регистрации: **01.08.2015**

Номер документа: **50-50/015-2015/074-157**

Регистрация: **01.08.2015**

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

Московская область, г. Балашиха

01» августа 2015 года

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Карта»** (зарегистрировано Московской областной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основными государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, имеющим в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о том, что договор аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нем следующие:

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

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

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

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

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

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

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

1



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

Московская область, г. Балашиха

«05» сентября 2017 года

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:  
«1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору установлен по «31» **декабря 2024 года (включительно)**»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b><br>ДНП «Новый мир»<br>ИНН 5001078418, КПП 500101001,<br>ОГРН 1105001003095<br>Место нахождения: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21<br>Банковские реквизиты:<br>Сбербанк России ПАО г. Москва<br>р/с: 40702810438260001527<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225<br>Председатель Правления<br>Ануфриев В.В./ | <b>Арендатор:</b><br>ООО «ПятыйКвартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;<br>р/с: 40702810538050108696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225<br>Генеральный директор<br>М.В. Матушкин/ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Единком государственным реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153:

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:00071201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежавший Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передает на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющихся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и принятными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом объявляя из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b><br>Данное некоммерческое партнерство «Новый мир»<br>ИНН 5001078418<br>КПП 500101001<br>ОГРН 1105001003095<br>Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21<br>Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва<br>р/с: 40702810438260001527<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225<br>Председатель Правления<br>Ануфриев В.В. Ануфриев/ | <b>Арендатор:</b><br>ООО «ПятыйКвартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;<br>р/с: 40702810538050108696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225<br>Генеральный директор<br>М.В. Матушкин/ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Дополнительное соглашение № 2  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

Московская область, г. Балашиха

«07» февраля 2018 года

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143000, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, внесенное в дальнейшем «Арендодателем», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленгородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матюшкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:185 по 2 (Два) земельных участка с кадастровыми номерами 50:15:0000000:15132 и 50:15:0090101:497 заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г., далее – «Договор», зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» октября 2015 года, номер регистрации: 50:50/015-50/015/006/2015-2998/2, о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились исключить из предмета Договора земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район.

2. Стороны договорились включить в предмет Договора следующие земельные участки:  
- земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.;

- земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0090101:497, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0090101:497-50/015/2018-3 от 07.02.2018г.

3. Стороны настоящим подтверждают, что земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, были образованы в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения и являющегося предметом Договора до момента его раздела, то земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, находятся в фактическом пользовании Арендатора с момента их образования. В связи с этим Акт приема-

1



**Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.**

г. Москва

«27» июня 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ, ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны,

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, со второй стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществленной «07» мая 2018 года государственной регистрации перехода от Арендодателя к Новому арендодателю права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха; все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что ввиду того, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неликвидности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения

передачи земельных участков, указанных в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Стороны не подписывают.

4. Стороны пришли к соглашению об установлении следующей ежемесячной арендной платы за земельные участки, указанные в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения:

- арендная плата за земельный участок общей площадью 160 005 +/- 140 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, составляет денежную сумму в 863 (Восемьсот шестьдесят три) рубля 07 (Семь) копеек, НДС не облагается;
- арендная плата за земельный участок общей площадью 173 632 +/- 146 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0090101:497, составляет денежную сумму в 936 (Девятьсот тридцать шесть) рублей 57 (Пятьдесят семь) копеек, НДС не облагается.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**

ДНП «Новый мир»  
ИНН 5001078418, КПП 500101001,  
ОГРН 11050001003095  
Место нахождения: 143900, Балашихинский  
р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21  
Банковские реквизиты:  
Сбербанк России ПАО г. Москва  
р/с: 40703810438260001527  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044752255  
Председатель Правления  
(Ануфриев В.В.)

**Арендатор:**

ООО «ПятыйКвартал»  
Место нахождения: 123022, Москва,  
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9,  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 105746093943  
Банковские реквизиты:  
Сбербанк России ПАО г. Москва;  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225  
Генеральный директор  
(М.В. Матушкин)

(Ануфриев В.В.)

(М.В. Матушкин)





Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 07.05.2018г.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

**Новый Арендатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент»** (инициатива на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0006-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, ИНН 77/07620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основаным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 от 09/05/4668, р/с 507701810092000540428 в банке ГТБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 404525823, в лице **Машкина Романа Павловича**, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7786-н/77-2018-4-1808

**Арендодатель:**

**Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»**, зарегистрировано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года за основными государственными регистрационными номером 11050001003095. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года, серия 50 № 01260175, ИНН 5001078418, КПП 500101001, банковские реквизиты: расчетный счет: 40703810438260001527, банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, корр. счет: 3010181040000000000225  
Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая, дом 21), в лице Председателя правления Анауфиева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава.

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ИтэкиКар»** (далее – Общество) именуемое в дальнейшем «Общество», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц № 46 по г. Москве, № 266/2005 года за основными государственными регистрационными номером 105774616039343, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0065464678, выданным Министерством юстиции Российской Федерации, от 26 января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 770301001, ОГРН 104702081055380108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинооринское ОСБ №7081 г. Москва, и/с 301018104000000000225, в лице Генерального директора Матвеева Михаила Викторовича, действующего на основании Устава.

Дополнительное соглашение  
к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015

Московская область, г. Балашиха

«01» 08 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Геверс Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «ГЭМ») лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданных Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **неисключимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ **неисключимости «Сельскохозяйственный»**, зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Геверс Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Арктиоуправитель**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЯглыкКыргаз»** (адрес: 171023 Московская область, г.о. Щелково, Е. Щелкова, пр.15, офис 308; ИНН: 7703350484, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 4080210538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), являющееся в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лютвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились увеличить срок аренды в отношении являющегося предметом аренды по Договору земельного участка, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 16 000 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000:151032, местоположение: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИФ «Недвижимости с Сельскохозяйственным» на праве долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:151032-50/015/2018-9 от 07.05.2018, а именно установить срок аренды в отношении вышеуказанного земельного участка как до «31 мая 2039 года включительно».

2. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого пасового инвестиционного фонда недвижимости «Сельхозживотный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по логотворам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пасовым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

3. В случае прекращения договора доверительного управления Договор прекращается в день прекращения договора доверительного управления. В таком случае Арбитражный суд в течение 3 (трех) рабочих дней с даты прекращения договора доверительного управления вернуть Объект по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

**5.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором и действующим законодательством РФ, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

6. В случае противоречия условий Договора условиям настоящего Дополнительного соглашения применению подлежат условия настоящего Дополнительного соглашения.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Архилодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «ЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственных» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственных»),** зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 2218784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317, р/с 407018166000000001980 в Банк ГПБ (АО), № 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Александры Васильевны, действующего на основании Устава.

Борзова Елена Валентиновна

**Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ПятакКвартал»** (адрес: 141103, Московская область, г.о. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 35612143, расчетный счет: 40702810578050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), в лице Генерального директора Лютвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава

Логвина Олеся Витальевна:

МБУ «МФЦ городского округа Белоярский»  
Место для отчества, имени и фамилии  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. Акимов Александр  
Дата 21.08.2014

2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
наименование иного органа регистрации проп.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                          |
| вид объекта недвижимости                                                              |                                                                                                                                                                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                                                |
| Всего разделов: 3                                                                     |                                                                                                                                                                          |
| Всего листов выписки: 5                                                               |                                                                                                                                                                          |
| 30.08.2024г:                                                                          |                                                                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:15:0000000:151032                                                                                                                                                     |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:15:0000000                                                                                                                                                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 06.02.2018                                                                                                                                                               |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | Условный номер 50-50/015-50/015/04/2017-1080                                                                                                                             |
| Адрес:                                                                                | Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха                                                                                                                        |
| Площадь, м2:                                                                          | 160005 +/- 140                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 228795949.65                                                                                                                                                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:15:0000000:146452, 50:48:0000000:27351, 0:0:0:2168                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                 |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                   |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                               |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                       |
| Получатель выписки:                                                                   | Гогин Станислав Иосифович (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя БШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>"ПЯТЫЙ КВАРТАЛ". 7703540034 |

|                               |                                                                                                                                                                                            |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                              | инициалы, фамилия |
|                               | Служба: МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ<br>Уполномоченный: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Подпись: от 27.06.2021 г. 11.15.30ч. |                   |

Передан через Диадок 22.11.2024 17:21 GMT+03:00  
a1cd43ba-37ec-430f-b2ef-ef19f628dcd8  
Страница 164 из 237



Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



Гринько М.А.

02.09.2024 10:44:17

Раздел 2    Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                      |                         |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                           |                      |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                      |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3    | Всего листов выписки: 5 |
| 30.08.2024г.             |                           |                      |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 50:15:0000000:151032 |                         |

|     |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1   | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1 | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1   | Общая долевая собственность<br>50:15:0000000:151032-50/015/2018-9<br>07.05.2018 15:33:23                                                                                        |
| 4   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:                                                                                         |       |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1 | вид:                                                                                                                                                  |       | Соплавление об изменении условий договора аренды                                                                                                                                |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                |       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 01.08.2015, б/н, выдан 01.08.2024                                                                             |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |       | 30.08.2024 10:37:46                                                                                                                                                             |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |       | 50:15:0000000:151032-50/110/2024-1                                                                                                                                              |
|     | предмет сделки:                                                                                                                                       |       | весь объект                                                                                                                                                                     |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |       | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 6   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |       |                                                                                                                                                                                 |
| 6.1 | вид:                                                                                                                                                  |       | Аренда                                                                                                                                                                          |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |       | 07.02.2018 11:27:00                                                                                                                                                             |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |       | 50:15:0000000:151032-50/015/2018-1                                                                                                                                              |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     |       | Срок действия с 16.10.2015 по 31.05.2039                                                                                                                                        |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 00885683701500010575405040108<br/>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПЛУАЦИИ<br/>Действителен до: 31.08.2025 по 18.09.2024</div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия

Гринько М.А.



02.09.2024 10:44:17

|                                         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Лист 3                                  |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| вид объекта недвижимости                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Лист № 2 раздела 2                      | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: 5 |
| 30.08.2024г.                            |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:151032 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                         | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034, ОГРН: 1057746093943                                                                                                                       |                         |
|                                         | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                         | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды (субаренды), выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 16.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/1                                                     |                         |
|                                         |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 01.08.2015, выдан 01.08.2024, дата государственной регистрации: 30.08.2024, номер государственной регистрации: 50:15:0000000:151032-50/110/2024-1 |                         |
|                                         | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                         | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                  |                         |
|                                         | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                                         | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |                         |

|                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                                |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                                                                                                                                                                              | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                           |                   |
| Сертификат: 66180568741C80D0B375ACD5425104<br>Является ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБой ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 15.06.2025 |                                                                                     |                   |

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



Гринько М.А.

02.09.2024 10:44:17

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                         |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                         |
| Лист № 3 раздела 2       | Всего листов раздела 2, 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3    | Всего листов выписки: 5 |
| 30.08.2024г.             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0000000:151032 |                         |
| 7                        | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют   |                         |
| 8                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют   |                         |
| 9                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют   |                         |
| 10                       | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют   |                         |
| 11                       | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют   |                         |
| 12                       | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют          |                         |
| 13                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 030015407010340303765453050508<br/>Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 13.06.2022 по 19.06.2026</div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия



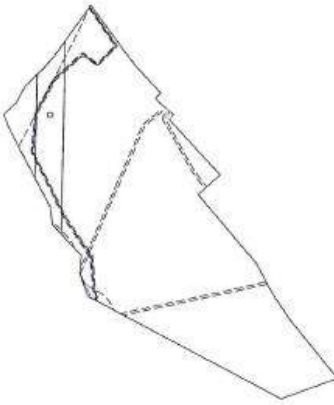
Гринько М.А.

02.09.2024 10:44:17

100%

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                       |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                               |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 5 |
| 30.08.2024г.                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                          |                           | 50:15:0000000:151032  |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |                         |
|                                                                                                                                                         |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:7000                                                                                                                                                                                                                              |                           | Условные обозначения: |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                               |                           | инициалы, фамилия     |                         |
| <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 00005567411C8200303525A5C6425108<br/>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 18.06.2028</div> |                           |                       |                         |



Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия

Гринько М.А.

02.09.2024 10:44:17

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

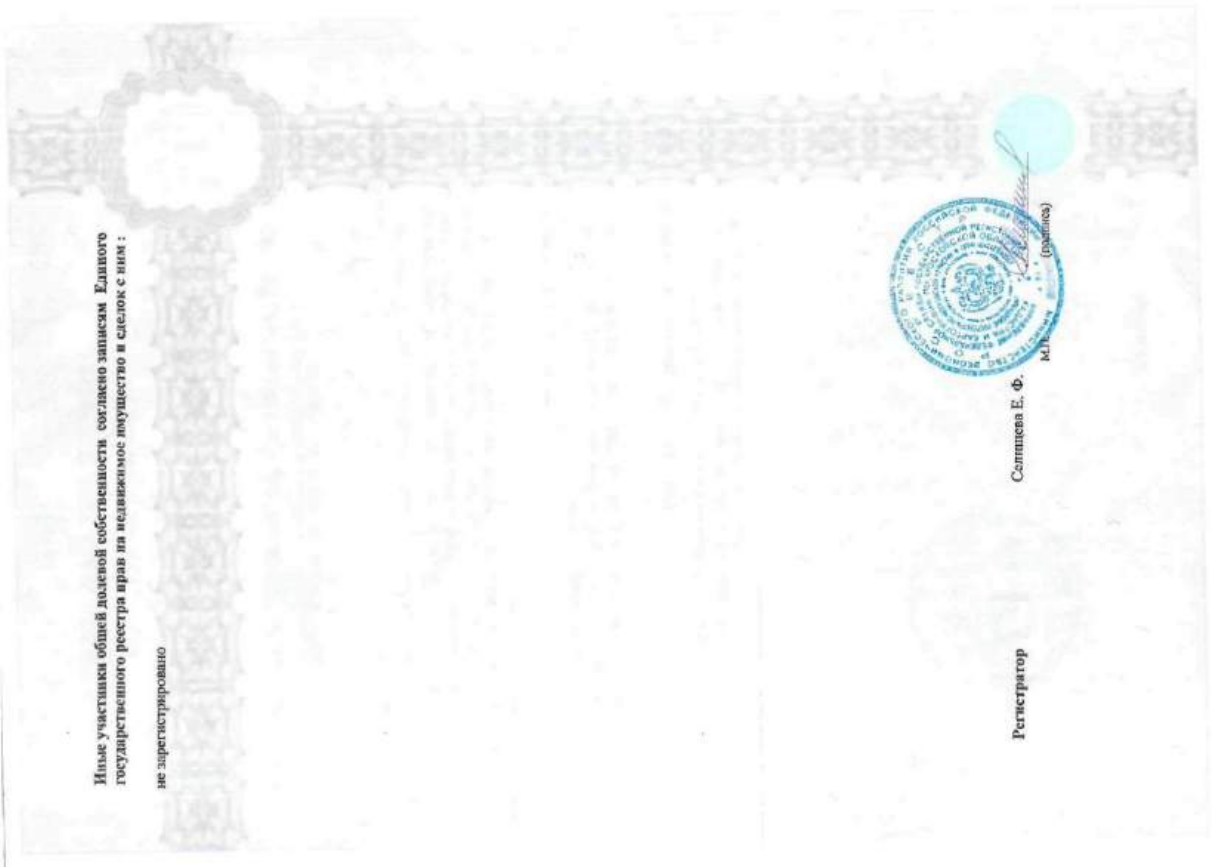
**Дата выдачи:** "20" мая 2013 года  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о  
которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных  
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных  
паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186  
689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:15:0000000:88  
**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20"  
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/04/2013-324

**Регистратор**  
Селищева Е. Ф.  
МП  


50-АИИ 946632



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|                                                                                       |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                           |                                                            |                         |
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                            |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0000000:88                                           |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 31.05.2011                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Московская область, Балашихинский район                    |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 186689 +/- 151                                             |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 2600577.77                                                 |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосьян Владислав Викторович                                |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 000105607461C1B18203576ACD3425108<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024</div> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                      |                           |                   |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075 |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                           | 50:15:0000000:88  |                         |

|   |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                      | Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                      | Общая долевая собственность<br>50-50-15/047/2013-324<br>20.05.2013 00:00:00                                                                                                     |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
|   | 5.1 вид:                                                                                                                                              | Доверительное управление                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |
|   | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 20.05.2013 00:00:00                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|   | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/047/2013-324                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|   | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 20.05.2013 по 30.11.2025 с 20.05.2013 по 30.11.2025                                      |                                                                                                                                                                                 |
|   | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 |                                                                                                                                                                                 |
|   | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|   | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011                          |                                                                                                                                                                                 |
|   | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|   | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 00010607401C103023576AC5C8425108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

| Земельный участок                      |                           |                   |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075 |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                           | 50:15:0000000:88  |                         |

|     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                               |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                               |  |
|     | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                               |  |
| 5.2 | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                        |  |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.01.2013 00:00:00                                                                                                                           |  |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/005/2013-015                                                                                                                         |  |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 28.01.2013 по 01.03.2042 с 28.01.2013 по 01.03.2042                                                                           |  |
|     | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                      |  |
|     | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                            |  |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды, № 6, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 28.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/005/2013-015 |  |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                            |  |
|     | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                            |  |
|     | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                               |  |
|     | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                               |  |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 00010607401C103023576AC5C8425108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  |
| Всего листов выписки: 5                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0000000:88   |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 000006017401C0302203576AC5C8425108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТЕГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div></div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                                                    |                           |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости                                                             |                           |                   |
| Лист № 1 раздела 3                                                                   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5                                                              |                           |                   |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142912075                                               |                           |                   |
| Кадастровый номер:                                                                   |                           | 50:15:0000000:88  |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                              |                           |                   |
|  |                           |                   |
| Масштаб 1:7000                                                                       | Условные обозначения:     |                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 000006017401C0302203576AC5C8425108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТЕГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div></div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



6235876

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

|                           |                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1                         | Кадастровый номер                                                                                                             | 50:15:0000000:88         | 2                                                                                                                                                                                                                                                    | Лист № 1                                     | 3                                                         | Всего листов: 4     |                                   |
| <b>Общие сведения</b>     |                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 4                         | Предыдущие номера:                                                                                                            | 50:15:0000000:34         | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011                                                                                                                                                                            |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 5                         |                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 7                         | Местоположение: Московская область, Балашихинский район                                                                       |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 8                         | Категория земель:                                                                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 8.1                       | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                        | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения                                       | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда                                       | Земли водного фонда |                                   |
| 8.2                       | Категория не установлена                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 9                         | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 10                        | Фактическое использование/характеристика деятельности:                                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 11                        | Площадь: 186689 +/-151 кв. м                                                                                                  | 12                       | Кадастровая стоимость (руб.): 401381.35                                                                                                                                                                                                              | 13                                           | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15 | 14                  | Система координат: МСК-50, зона 2 |
| <b>Сведения о правах:</b> |                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 15                        | Правообладатель                                                                                                               | Вид права                | Особые отметки                                                                                                                                                                                                                                       | Документ                                     |                                                           |                     |                                   |
|                           | Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"                                                                          | Собственность            | —                                                                                                                                                                                                                                                    | —                                            |                                                           |                     |                                   |
| 16                        | Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 17                        |                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                           |                     |                                   |
| 18                        | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                                                | 18.1                     | Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93 |                                              |                                                           |                     |                                   |
|                           |                                                                                                                               | 18.2                     | Номер участка, преобразованного в результате выдела:                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                                           |                     |                                   |
|                           |                                                                                                                               | 18.3                     | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:                                                                                                                                                                                             |                                              |                                                           |                     |                                   |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

|                                                                                              |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |          |   |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                            | Кадастровый номер | 50:15:0000000:88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| <b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |          |   |                 |
|                                                                                              | № п/п             | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |          |   |                 |
|                                                                                              | 1                 | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |          |   |                 |
| 16                                                                                           | 1                 | Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |          |   |                 |
|                                                                                              | 2                 | Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.                                                                                                                                                       |   |          |   |                 |
|                                                                                              | 3                 | Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ТЭЦ 23" между подстанцией 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. |   |          |   |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

|                                                                                    |                                    |   |          |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                  | Кадастровый номер 50:15:0000000:88 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                                    |   |          |   |                 |
|  |                                    |   |          |   |                 |
| 5                                                                                  | Масштаб 1:6500                     |   |          |   |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А.Н.Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

06.02.2013 № МО-13/ЗВ-104395

|                                                     |                                    |                     |              |                |                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| 1                                                   | Кадастровый номер 50:15:0000000:88 |                     | 2            | Лист № 3       | 3                                                       | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                                    |                     |              |                |                                                         |                 |
| 4                                                   | № п/п                              | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения          |                 |
|                                                     | 1                                  | —                   | весь         | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал" |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А.Н.Бас  
(инициалы, фамилия)



ДОГОВОР № 6  
аренды земельного участка

ПОЛУЧЕНО

28.08.2013

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года в Едином государственном реестре юридических лиц в Балашихинском районе, «20» октября 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 004682800, выданным «20» октября 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «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 7703546034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50:50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

1



Представитель по доверенности  
Д.В. Горин

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.



## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

## Арендодатель:

ЗАО Агрофима «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;  
ИНН 5001000588, КПП 500101001,  
ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,  
р/с: 40702810838340100693,  
к/с: 30101810400000000225,  
БИК: 044525225



/Б.А. Дидорук/

## Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  
Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва,  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225

Генеральный директор



/А.Г. Горбанов/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ 50

20 ЯНВ 2013

50-50-15189720-13-015

Регистратор

Сокр 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 Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-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 к договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:**

ЗАО Агрофима «Первое Мая»  
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;  
ИНН 5001000588, КПП 500101001,  
ОГРН 1025000514967  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,  
р/с: 40702810838340100693,  
к/с: 30101810400000000225,  
БИК: 044525225

Директор



/Б.А. Дидорук/

**Арендатор:**

ООО «Пятый Квартал»  
Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;  
ИНН 7703540034, КПП 770301001,  
ОГРН 1057746093943  
Банковские реквизиты:  
СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;  
Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва,  
р/с: 40702810538050108696  
к/с: 30101810400000000225  
БИК: 044525225

Генеральный директор



/Г. Гортанов/





экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»,  
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, 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 ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре № 1Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»  
Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Южное ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

Регистратор

Сокур М. Н.

Регистратор

Сокур М. Н.

**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" июля 2013 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о  
которых уступиваются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных  
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных  
паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория  
земель: земли населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение)  
объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с.Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"  
июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-109

Регистратор

Сокур М. Н.

50-АЛН 943075



Филiaal публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                                                                       |                           |                                                                            |                         |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Земельный участок                                                                     |                           |                                                                            |                         | Раздел 1 Лист 1 |
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                                            |                         |                 |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                                          | Всего листов выписки: 5 |                 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492                                                |                           |                                                                            |                         |                 |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0040406:3                                                            |                         |                 |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0040406                                                              |                         |                 |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 20.07.2004                                                                 |                         |                 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | Условный номер 50:15:04:01590                                              |                         |                 |
| Местоположение:                                                                       |                           | обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.П-Покровское                |                         |                 |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 162800                                                                     |                         |                 |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 797720                                                                     |                         |                 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                                         |                         |                 |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                                   |                         |                 |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                                     |                         |                 |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |                         |                 |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                         |                         |                 |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосыпан Владислав Викторович                                               |                         |                 |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | документ подписан<br>электронной подписью<br>Сертификат: 000004017401C81D203576ACD5C3425108<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                                        |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492 |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0040406:3   |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1               | Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1             | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1               | Общая долевая собственность<br>50-50-15/059/2013-109<br>11.06.2013 00:00:00                                                                                                     |
| 4                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1               | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                   |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1                                    | вид:                                                                                                                                                  |                   | Доверительное управление                                                                                                                                                        |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |                   | 11.06.2013 00:00:00                                                                                                                                                             |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |                   | 50-50-15/059/2013-109                                                                                                                                                           |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     |                   | Срок действия с 11.06.2013 по 30.11.2025 с 11.06.2013 по 30.11.2025                                                                                                             |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153                                                                        |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                |                   | Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011                                                                                                 |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | документ подписан<br>электронной подписью<br>Сертификат: 000004017401C81D203576ACD5C3425108<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

|                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                   | Лист 3                  |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                        | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0040406:3                                                                                                                                                  |                   |                         |
| 5.2                                    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|                                        | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                           |                   |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 20.12.2012 00:00:00                                                                                                                                              |                   |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/097/2012-293                                                                                                                                            |                   |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 20.12.2012 по 01.08.2021 с 20.12.2012 по 01.08.2021                                                                                              |                   |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                                         |                   |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельного участка, № 3, выдан 01.08.2011, дата государственной регистрации: 20.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-15/097/2012-293 |                   |                         |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                  |                   |                         |

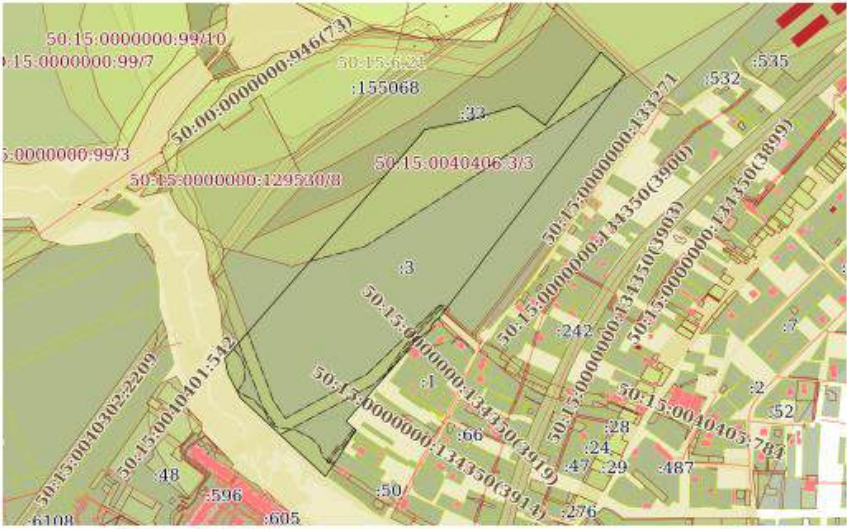
|                               |  |                                                                                |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                      |  |
|                               |  | Сертификат: 000005607401C31302205576ACDC3425108                                |  |
|                               |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                       |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                              |  |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   | Лист 4                  |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
| Лист № 3 раздела 2                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142909492 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0040406:3           |                   |                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |                   |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют               |                   |                         |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют        |                   |                         |

|                               |  |                                                                                |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                      |  |
|                               |  | Сертификат: 000005607401C31302205576ACDC3425108                                |  |
|                               |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                       |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                              |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                              |                           |                       |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                       |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                                                                                                                                                             | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВН-001/2024-142909492                                                                                                                                                                                         |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                             |                           | 50:15:0040406:3       |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                                                                                                                                                                        |                           |                       |                         |
|                                                                                                                                              |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:8000                                                                                                                                                                                                                 |                           | Условные обозначения: |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                  |                           | инициалы, фамилия     |                         |
| <div>документ подписан электронной подписью<br/>Сертификат: 00000004010102003076AC53425108<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024</div> |                           |                       |                         |

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МО-13/В-337141

В.1

|                                                                                   |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                                                                                 | Кадастровый номер                                                           | 50:15:0040406:3                                                               | 2                                                                                                                                                                                                              | Лист № 1                                     | 3                                                         | Всего листов: 3     |                                                                         |                          |
| Общие сведения                                                                    |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 4                                                                                 | Предшущие номера: 50:15:0040406:1                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           | 6                   | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004 |                          |
| 5                                                                                 |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 7                                                                                 | Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с/п-Покровское |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 8                                                                                 | Категория земель:                                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 8.1                                                                               | Земли сельскохозяйственного назначения                                      | Земли населенных пунктов                                                      | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда                                       | Земли водного фонда | Земли запаса                                                            | Категория не установлена |
| 8.2                                                                               | весь                                                                        |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 9                                                                                 | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 10                                                                                | Фактическое использование/характеристика деятельности:                      |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 11                                                                                | Площадь: 162800 кв. м                                                       | 12                                                                            | Кадастровая стоимость (руб.): 350020                                                                                                                                                                           | 13                                           | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15 | 14                  | Система координат: МСК-50, зона 2                                       |                          |
| Сведения о правах:                                                                |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| Правообладатель:                                                                  |                                                                             | Вид права                                                                     |                                                                                                                                                                                                                | Особые отметки                               |                                                           | Документ            |                                                                         |                          |
| Общество с ограниченной ответственностью "Пехра-Покровское"                       |                                                                             | Собственность                                                                 |                                                                                                                                                                                                                | —                                            |                                                           | —                   |                                                                         |                          |
| 16 Особые отметки: —                                                              |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 17 —                                                                              |                                                                             |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
| 18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки |                                                                             | 18.1 Номера образованных участков: 50:15:0040406:3, 50:15:0040406:4           |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
|                                                                                   |                                                                             | 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —                   |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |
|                                                                                   |                                                                             | 18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406:1 |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                           |                     |                                                                         |                          |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

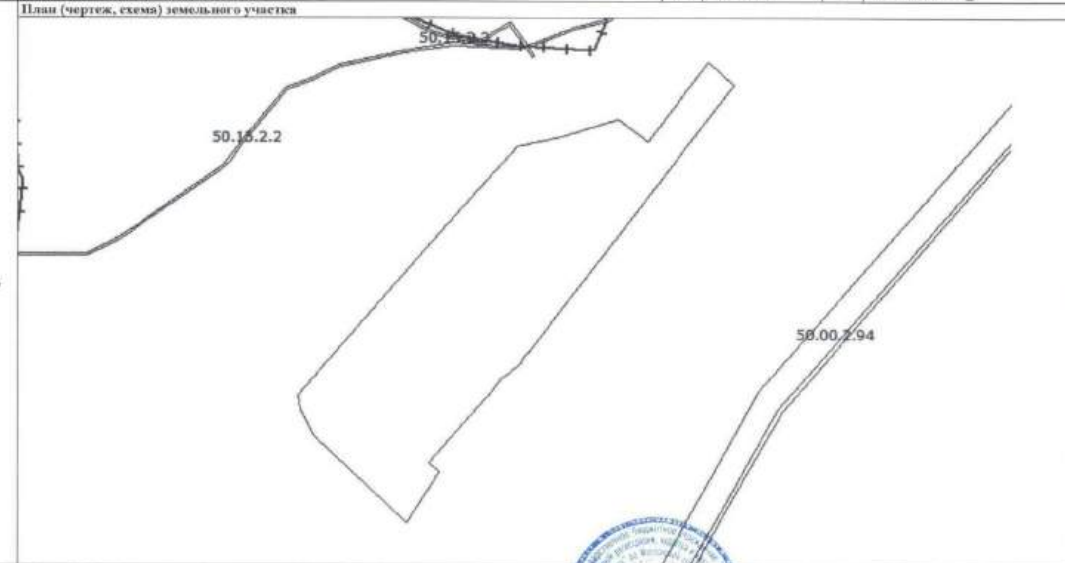
М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

В.2

|                                                                                    |                                   |   |          |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                  | Кадастровый номер 50:15:0040406:3 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                                   |   |          |   |                 |
|  |                                   |   |          |   |                 |
| 5                                                                                  | Масштаб 1:7000                    |   |          |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
03.04.2013 № МО-13/ЗВ-337141

В.3

|                                                     |                                   |                      |              |                |                                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| 1                                                   | Кадастровый номер 50:15:0040406:3 | 2                    | Лист № 3     | 3              | Всего листов: 3                                         |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                                   |                      |              |                |                                                         |
| 4                                                   | № п/п                             | Участный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения          |
|                                                     | 1                                 | —                    | весь         | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал" |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

ПОЛУЧЕНО

12.07.13

ДОГОВОР № 3  
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-родинское ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова 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 сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель по доверенности  
Д.В. Горин

1

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

#### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

#### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА



7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Арендатор:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ООО «Пехра-Покровское»<br/> Место нахождения: Московская область,<br/> Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1<br/> Мая, д. 21<br/> ИНН 5001064969, КПП 500101001<br/> ОГРН 1075001005177<br/> Банковские реквизиты:<br/> р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО),<br/> г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК<br/> 044525716</p> | <p>ООО «ПятыйКвартал»<br/> Место нахождения: 123022, Москва,<br/> Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br/> ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br/> ОГРН 1057746093943<br/> Банковские реквизиты:<br/> СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;<br/> Марьино-рошинское ОСБ №7981 г.<br/> Москва,<br/> р/с: 40702810538050108696<br/> к/с: 30101810400000000225<br/> БИК: 044525225</p> |
| <p>Генеральный директор<br/> <br/> _____/С.И. Подшивалов/</p>                                                                                                                                                                                      | <p>Генеральный директор<br/> <br/> _____/А.Г. Горганов/</p>                                                                                                                                                                                                                          |



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-роцинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора 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><br>Место нахождения: Московская область,<br>Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1<br>Мая, д. 21<br>ИНН 5001064969, КПП 500101001<br>ОГРН 1075001005177<br>Банковские реквизиты:<br>р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО),<br>г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК<br>044525716 | <u>ООО «ПятыйКвартал»</u><br>Место нахождения: 123022, Москва,<br>Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;<br>Марьиноороцинское ОСБ №7981 г.<br>Москва,<br>р/с: 40702810538050108696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225 |
| Генеральный директор<br><br>/С.И. Подшивалов/                                                                                                                                                                                     | Генеральный директор<br><br>/А.Г. Горганов/                                                                                                                                                                                                                     |





экземпляр/counterpart  
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406:3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064960, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в Едином реестре № 1Д-5)

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Вилинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                            |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15-0000000-95                                           |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15-0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 31.05.2011                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Московская область, Балашихинский район                    |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 42528 +/- 72                                               |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 208387,2                                                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосылан Владислав Викторович                               |                         |

|                                                                                    |  |                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 000000407401C310235576AC5C3425108                                      |  | полное наименование должности             |  |
| Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ      |  | инициалы, фамилия                         |  |
| Действителен: с 27.05.2021 по 19.09.2024                                           |  |                                           |  |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                        | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703 |                                                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15-0000000-95                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                      | Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                      | Общая долевая собственность<br>50-50-15/065/2013-427<br>24.07.2013 00:00:00                                                                                                     |
| 4                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 24.07.2013 00:00:00                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/065/2013-427                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 по 30.11.2025                                      |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011                          |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 000000407401C310235576AC5C3425108                                       |  | полное наименование должности             |  |
| Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ       |  | инициалы, фамилия                         |  |
| Действителен: с 27.05.2021 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |

Лист 3

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000-95                                                                                                                                                 |                         |
| 5.2                                    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                           |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 18.01.2013 00:00:00                                                                                                                                              |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/099/2012-345                                                                                                                                            |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 18.01.2013 по 01.03.2013 с 18.01.2013 по 01.03.2013                                                                                              |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                                         |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельного участка, № 4, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 18.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/099/2012-345 |                         |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                  |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0001094074013102205576ACSC3425108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

Лист 4

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15:0000000-95   |                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют |                         |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют |                         |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют |                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют |                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |                         |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 0001094074013102205576ACSC3425108<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                       |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                               |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142913703                                                                                                                                                                                                 |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                     |                           | 50:15:0000000:95      |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:5000                                                                                                                                                                                                                         |                           | Условные обозначения: |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                          |                           | инициалы, фамилия     |                         |
| <div>документ подписан<br/>электронной подписью<br/>Сертификат: 8080640740133202576AC53425108<br/>Выдано: Федеральная служба государственной<br/>регистрации, кадастра и картографии<br/>Действителен с 27.05.2023 по 10.09.2024</div> |                           |                       |                         |

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
16.04.2013 № МО-13/3В-391318

В.1

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1                                                      | Кадастровый номер                                                                                                                                                                                                                                    | 50:15:0000000:95         | 2                                                                                                                                                                                                              | Лист № 1                                                                | 3                                                         | Всего листов: 3     |                                   |
| Общие сведения                                         |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 4                                                      | Предыдущие номера: 50:15:0000000:34                                                                                                                                                                                                                  |                          | 6                                                                                                                                                                                                              | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011 |                                                           |                     |                                   |
| 5                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 7                                                      | Местоположение: Московская область, Балашихинский район                                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 8                                                      | Категория земель:                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 8.1                                                    | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                               | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов                            | Земли лесного фонда                                       | Земли водного фонда |                                   |
| 8.2                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      | весь                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 9                                                      | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| Фактическое использование/характеристика деятельности: |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 11                                                     | Площадь: 42528 +/- 72 кв. м                                                                                                                                                                                                                          | 12                       | Кадастровая стоимость (руб.): 91435.20                                                                                                                                                                         | 13                                                                      | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15 | 14                  | Система координат: МСК-50, зона 2 |
| Сведения о правах:                                     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 15                                                     | Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"                                                                                                                                                           |                          | Вид права: Собственность                                                                                                                                                                                       |                                                                         | Особые отметки                                            |                     |                                   |
| 16                                                     | Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 17                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18                                                     | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.1                                                   | Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93 |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.2                                                   | Номер участка, преобразованного в результате выделения:                                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.3                                                   | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:                                                                                                                                                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



А.Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

|                                         |                                    |                   |          |   |                 |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------|---|-----------------|
| 1                                       | Кадастровый номер 50:15:0000000:95 | 2                 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                                    |                   |          |   |                 |
|                                         |                                    |                   |          |   |                 |
| 5                                       | Масштаб 1:4500                     | Условные знаки: — |          |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

16.04.2013 № МО-13/ЗВ-393318

|                                                     |                                    |                     |              |                |                                                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| 1                                                   | Кадастровый номер 50:15:0000000:95 | 2                   | Лист № 3     | 3              | Всего листов: 3                                         |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                                    |                     |              |                |                                                         |
| 4                                                   | № п/п                              | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения          |
|                                                     | 1                                  | —                   | весь         | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал" |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                            |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0000000:97                                           |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 31.05.2011                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Московская область, Балашихинский район                    |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 181096 +/- 149                                             |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 804066.24                                                  |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосылан Владислав Викторович                               |                         |

|                                                                                    |  |                                                                                |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                      |                   |
| Сертификат: 0000940740131423576AC5C8425108                                         |  | Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности                                                      |  | Должность: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                          |                   |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643 |                                                                                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000:97  |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1               | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1             | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1               | Общая долевая собственность<br>50:50-15/065/2013-428<br>24.07.2013 00:00:00                                                                                                     |
| 4                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1               | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                   |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | 5.1 вид:                                                                                                                                              |                   | Доверительное управление                                                                                                                                                        |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |                   | 24.07.2013 00:00:00                                                                                                                                                             |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |                   | 50:50-15/065/2013-428                                                                                                                                                           |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     |                   | Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 по 30.11.2025                                                                                                             |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |                   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153                                                                        |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                |                   | Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011                                                                                                 |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 |                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |

|                                                                                     |  |                                                                                |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                      |                   |
| Сертификат: 0000940740131423576AC5C8425108                                          |  | Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности                                                       |  | Должность: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                          |                   |



Лист 3

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15-0000000-97                                                                                                                                                 |                         |
| 5.2                                    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                           |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 18.01.2013 00:00:00                                                                                                                                              |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/099/2012-345                                                                                                                                            |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 18.01.2013 по 01.03.2022 с 18.01.2013 по 01.03.2022                                                                                              |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                                         |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельного участка, № 4, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 18.01.2013, номер государственной регистрации: 50-50-15/099/2012-345 |                         |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                  |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000000007401C030D205576AC5C8425108<br>Подпись: ФБ/ФЕДЕЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

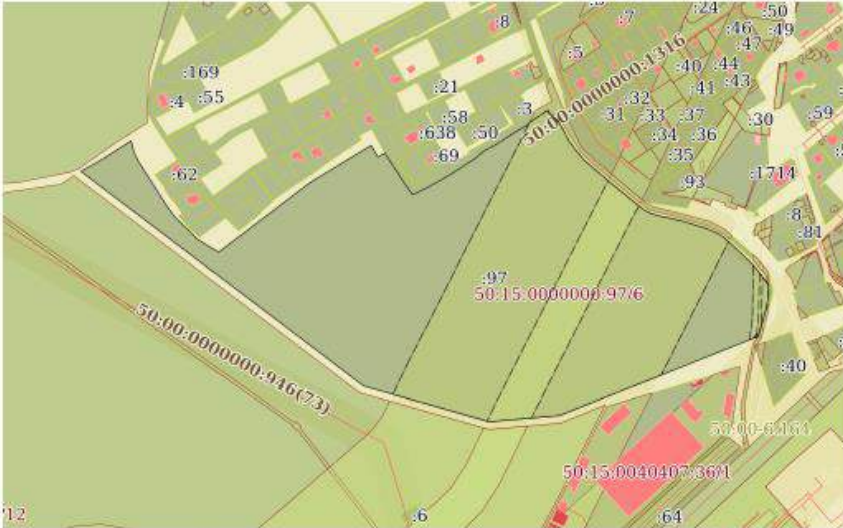
Лист 4

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:15-0000000-97   |                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют |                         |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют |                         |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют |                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют |                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |                         |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000000007401C030D205576AC5C8425108<br>Подпись: ФБ/ФЕДЕЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                                                                    |                           |                       |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                           |                       |                         |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142914643                                             |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 50:15:0000000-97      |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                           |                       |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:6000                                                                     |                           | Условные обозначения: |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <div><br/>документ подписан<br/>электронной подписью<br/>Сертификат: 00005407401332025576AC5C3425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024</div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
16.04.2013 № МО-13/ФВ-393325

B.1

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1                  | Кадастровый номер                                                                                                                                                                                                                                    | 50:15:0000000-97         | 2                                                                                                                                                                                                            | Лист № 1                                                                | 3                                                         | Всего листов: 3     |                                   |
| Общие сведения     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 4                  | Предыдущие номера:                                                                                                                                                                                                                                   | 50:15:0000000-34         | 6                                                                                                                                                                                                            | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011 |                                                           |                     |                                   |
| 5                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 7                  | Местоположение: Московская область, Балашихинский район                                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 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                | Земли запаса                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 8.2                | Категория не установлена                                                                                                                                                                                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 9                  | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 10                 | Фактическое использование/характеристика деятельности:                                                                                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 11                 | Площадь: 181096 +/-149 кв. м                                                                                                                                                                                                                         | 12                       | Кадастровая стоимость (руб.): 389356.40                                                                                                                                                                      | 13                                                                      | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15 | 14                  | Система координат: МСК-50, зона 2 |
| Сведения о правах: |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 15                 | Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Биоустройство и эксплуатация"                                                                                                                                                             |                          | Вид права: Собственность                                                                                                                                                                                     |                                                                         | Особые отметки                                            |                     |                                   |
| 16                 | Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000-34.                                                                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 17                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18                 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.1               | Номера образованных участков: 50:15:0000000-95, 50:15:0000000-90, 50:15:0000000-94, 50:15:0000000-99, 50:15:0000000-92, 50:15:0000000-96, 50:15:0000000-89, 50:15:0000000-97, 50:15:0000000-98, 50:15:0000000-88, 50:15:0000000-91, 50:15:0000000-93 |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.2               | Номер участка, преобразованного в результате выдела:                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.3               | Номера участков, подлежащих слиянию с кадастрового учета:                                                                                                                                                                                            |                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                           |                     |                                   |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись/полное наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

16.04.2013 № МО-13/3В-393325

|                                         |                                    |                   |          |   |                 |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------|---|-----------------|
| 1                                       | Кадастровый номер 50:15:0000000:97 | 2                 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                                    |                   |          |   |                 |
|                                         |                                    |                   |          |   |                 |
| 5                                       | Масштаб 1:4500                     | Условные знаки: — |          |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

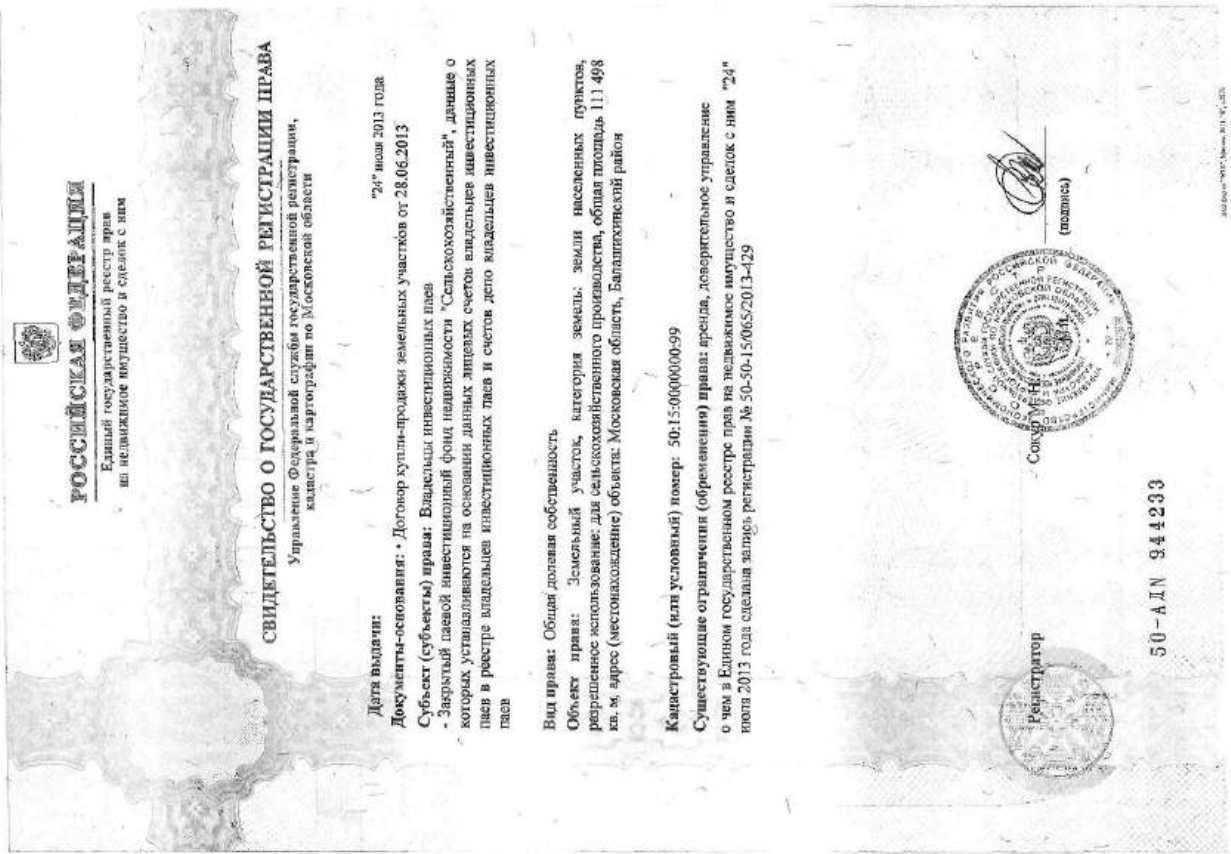
16.04.2013 № МО-13/3В-393325

|                                                     |                                    |                     |              |                |                                                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| 1                                                   | Кадастровый номер 50:15:0000000:97 | 2                   | Лист № 3     | 3              | Всего листов: 3                                         |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                                    |                     |              |                |                                                         |
| 4                                                   | № п/п                              | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения          |
|                                                     | 1                                  | —                   | весь         | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал" |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                     |                           |                                                            |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                           |                                                            |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3                                          | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258                                                |                           |                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    |                           | 50:15:0000000-99                                           |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |                           | 50:15:0000000                                              |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |                           | 31.05.2011                                                 |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Местоположение:                                                                       |                           | Московская область, Балашихинский район                    |                         |
| Площадь, м2:                                                                          |                           | 111498 +/- 117                                             |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           |                           | 546340.2                                                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Категория земель:                                                                     |                           | Земли населенных пунктов                                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      |                           | Для сельскохозяйственного производства                     |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |                         |
| Особые отметки:                                                                       |                           | данные отсутствуют                                         |                         |
| Получатель выписки:                                                                   |                           | Мосылан Владислав Викторович                               |                         |

|                               |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  |                   |  |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                         |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000-99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Общая долевая собственность<br>50-50-15/065/2013-429<br>24.07.2013 00:00:00                                                                                                     |
| 4                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                              |
| 5                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
| 5.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 24.07.2013 00:00:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/065/2013-429                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 24.07.2013 по 30.11.2025 с 24.07.2013 по 30.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153 |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 001010540101010203576ACD5C425108<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

Лист 3

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 5 |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 50:15:0000000-99                                                                                                                                                 |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                  |                         |
| 5.2                                    | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                           |                         |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 24.10.2012 00:00:00                                                                                                                                              |                         |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 50-50-15/100/2012-238                                                                                                                                            |                         |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 24.10.2012 по 01.03.2022 с 24.10.2012 по 01.03.2022                                                                                              |                         |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034                                                                                         |                         |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды земельного участка, № 5, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 24.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-15/100/2012-238 |                         |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                         |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |                                                                                                                                                                  |                         |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                  |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 001010540101010203576ACD5C425108<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Всего разделов: 3                      | Всего листов выписки: 5                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:99    |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                            |
| 8                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют                                                                                                                               |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |
| 12                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют                                                                                          |

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |                   |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                             |                   |
| Сертификат: 0001050407401C313D203576ACD3425108                                     |                   |
| Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ      |                   |
| Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |                   |
| полное наименование должности                                                      | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                                                    |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                             |                           |
| Лист № 1 раздела 3                                                                   | Всего листов раздела 3: 1 |
| Всего разделов: 3                                                                    | Всего листов выписки: 5   |
| 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142915258                                               |                           |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:99                                                  |                           |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                              |                           |
|  |                           |
| Масштаб 1:4000                                                                       | Условные обозначения:     |

|                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |                   |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                              |                   |
| Сертификат: 0001050407401C313D203576ACD3425108                                      |                   |
| Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ       |                   |
| Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024                                             |                   |
| полное наименование должности                                                       | инициалы, фамилия |



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

В.1

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1                  | Кадастровый номер                                                                                                                                                                                                                                    | 50:15:0000000:99         | 2                                                                                                                                                                                                              | Лист № 1                                                                | 3                                                         | Всего листов: 4     |                                   |
| Общие сведения     |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 4                  | Предшущие номера:                                                                                                                                                                                                                                    | 50:15:0000000:34         | 6                                                                                                                                                                                                              | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011 |                                                           |                     |                                   |
| 5                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 7                  | Местоположение: Московская область, Балашихинский район                                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 8                  | Категория земель:                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 8.1                | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                               | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов                            | Земли лесного фонда                                       | Земли водного фонда |                                   |
| 8.2                | Земли запаса                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 9                  | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 10                 | Фактическое использование/характеристика деятельности:                                                                                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 11                 | Площадь: 111498 +/- 117 кв. м                                                                                                                                                                                                                        | 12                       | Кадастровая стоимость (руб.): 239720,70                                                                                                                                                                        | 13                                                                      | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2,15 | 14                  | Система координат: МСК-50, зона 2 |
| Сведения о правах: |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 15                 | Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Благоустройство и эксплуатация"                                                                                                                                                           |                          | Вид права: Собственность                                                                                                                                                                                       |                                                                         | Особые отметки:                                           |                     |                                   |
| 16                 | Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 50:15:0000000:34. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2                                                                                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 17                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18                 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                                                                                                                                                                       |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.1               | Номера образованных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:90, 50:15:0000000:94, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:89, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93 |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.2               | Номер участка, преобразованного в результате выдела:                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |
| 18.3               | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:                                                                                                                                                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                           |                     |                                   |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



А.Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

В.1

|                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |          |   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                     | Кадастровый номер | 50:15:0000000:99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |          |   |                 |
| № п/п                                                                                 |                   | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |          |   |                 |
| 1                                                                                     |                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |          |   |                 |
| 16                                                                                    | 1                 | Земельный участок частично входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров"", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письмо от 17.07.2008 № ВК/3125. |   |          |   |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)



А.Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

15.04.2013 № МО-13/ЗВ-384980

В.2

|   |                                    |   |          |   |                 |
|---|------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:15:0000000-99 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 4 |
|---|------------------------------------|---|----------|---|-----------------|

План (чертеж, схема) земельного участка

4

50:15.2.1

50:15:0000000

50:15.2.2

50:15.2.3

5

Масштаб 1:3500

Условные знаки: —

И.о. начальника Балашихинского отдела

(подпись)

М.П. (подпись)

А.Н. Бас

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3  
15.04.2013 № МО-13/3В-384980

|                                                     |                   |                     |              |                |                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| 1                                                   | Кадастровый номер | 50:15-0000000-99    | 2            | Лист № 4       | 3                                                       | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                   |                     |              |                |                                                         |                 |
| 4                                                   | № п/п             | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения          |                 |
|                                                     | 1                 | —                   | весь         | Аренда         | Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал" |                 |

И.о. начальника Баданихинского отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(подпись, фамилия)

ДОГОВОР № 4  
аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытие 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, листом нахождение: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дадорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Земельное хозяйство, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино районское ОСБ № 7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42528 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-95, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;
- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-97, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества 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 № 50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за Объекты составляет 13700 (Тринадцать тысяч семьсот) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ, и состоит из:

- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 42528 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-95, в размере 2600 (Две тысячи шестьсот) рублей;

- ежемесячной арендной платы за земельный участок общей площадью 181096 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000-97, в размере 11100 (Одиннадцать тысяч сто) рублей;

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объектов в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;

осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносимыми вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объектов не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- 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 отступать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ



6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

#### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор оставлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Арендатор:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ЗАО Агрофирма «Первое Мая»<br>Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;<br>ИНН 50/01/000588, КПП 50/01/01001,<br>ОГРН 10250000514967<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br>р/с: 40702810838340100693,<br>к/с: 30101810400000000225,<br>БИК: 044525225 | ООО «Пятый Квартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057146093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;<br>Маршрутские ОСБ №7981 г. Москва,<br>р/с: 407028105338050108696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225 |
| Директор<br>/Б.А. Дилорун/                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Генеральный директор<br>/А.Г. Горганов/                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Акт приема-передачи  
по договору аренды земельных участков № 4 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрывающее 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 номере акционерного общества до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 30 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 50/01/000588, КПП 50/01/01001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилорун Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Механизацией инспекций Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057146093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006346478, выданным Механизацией инспекций 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 407028105338050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Маршрутские ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 42328 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000095, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-435, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134954;

- земельный участок общей площадью 181096 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000097, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/036/2011-438, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134953;

#### далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервисными или иными правами третьих лиц.



3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b><br>ЗАО «Первое Мая»<br>Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;<br>ИНН 50/01000588, КПП 50/0101001,<br>ОГРН 1025000314967<br>Банковские реквизиты:<br>СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br>р/с: 40702810838340100693,<br>к/с: 301018104000000000225,<br>БИК: 044525225 | <b>Арендатор:</b><br>ООО «Пятый Квартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 77/03540034, КПП 77/0301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СВЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва,<br>Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва,<br>р/с: 40702810538050108696,<br>к/с: 301018104000000000225<br>БИК: 044525225 |
| Директор<br><br>                                                                                                                                            | Генеральный директор<br><br>                                                                                                                                                                  |



Аннотация/Annotation:  
 ООО «УИ «Эверест Эссет Менеджмент»  
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны  
 к Договору аренды земельного участка № 4 от 01.03.2012г.

г. Москва

«26» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (имеющая на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставляемая Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Принятии 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 Едаскиной 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 «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоновко 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 неосновательно 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 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Алуфриев Владимир Вячеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000821, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евахиновой 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 № 006346478, 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, Маринерошанское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



## ДОГОВОР № 5 аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха «01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 30 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ИтлайКвартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000-99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом залога, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений третьих лиц не является.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 6820 (Шесть тысяч восемьсот двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целям назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## Акт приема-передачи

по договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основными государственными регистрационными номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основными государственными регистрационными 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 40702810838340100696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортунова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договор аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 111498 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:99, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись. регистрации № 50-50-98/012/2011-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134948, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Арендодатель:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Арендатор:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ЗАО Агрофирма «Первое Мая»<br>Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;<br>ИНН 5001000588, КПП 500101001,<br>ОГРН 1025000514967<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br>р/с: 40702810838340100693,<br>к/с: 30101810400000000225,<br>БИК: 044525225 | ООО «Пятый Квартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;<br>Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва,<br>р/с: 40702810838340100696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225 |
| Директор:  Б.А. Дидорук/<br>                                                                                                           | Генеральный директор: <br>                                                                                                                                       |



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Выдана регистрация № 50-50-15/008/2014-158  
Дата выдачи 11.08.2017  
Срок 30 лет  
М. Н.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

| Арендодатель:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Арендатор:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ЗАО Агрофирма «Петровское Маа»<br>Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Маа;<br>ИНН 5001000588, КПП 500101001,<br>ОГРН 10250000514967<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br>р/с: 40702810838340100693,<br>к/с: 30101810400000000225,<br>БИК: 044525225 | ООО «ДатыйКвартал»<br>Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;<br>ИНН 7703540034, КПП 770301001,<br>ОГРН 1057746093943<br>Банковские реквизиты:<br>СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;<br>Марьинорощинское ОСБ №7981 г. Москва,<br>р/с: 40702810538050108696<br>к/с: 30101810400000000225<br>БИК: 044525225 |
| Директор<br>Б.А. Дилорук/<br><br>Секретариат<br>МАА                                                                                                                                                                              | Генеральный директор<br>А.Г. Гортинов/<br><br>Секретариат<br>ООО «ДатыйКвартал»                                                                                                                                                                     |



информация/counterpart  
 ООО «Эверест Эссет Менеджмент»  
 Financial Asset Management LLC

# Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г.

г. Москва

«20» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (имеющая на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставляемая 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», 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 Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 5 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 111498 кв. м., кадастровый номер: 50:15:0000000-99, 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. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

1

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоустройство и эксплуатация»  
местонахождение: 141102, Московская область, г. Шелково, пл. Ленина, д. 3, ИНН 5050088271, КПП 505001001, зарегистрировано 22 ноября 2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105050008106, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012040255, р/с 40702810902000024389 в ЗАО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор Алуфриев Владимир Вячеславович

##### Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Энергет Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»  
местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинской 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 301018102000000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Едиковой М.Н., зарегистрированной в реестре № ЦД-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 1057746091943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоновко Сергей Александрович



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

### Дата выдачи:

28.09.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных пасов - Закрытый пасевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:15:0060000:98

**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 сделан запись регистрации № 50:50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

Сокур М. Н.

(подпись, м.п.)

50-50/015-50/015/004/2015-2185/2



Иные участники общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Сокур М. Н.

(подпись, м.п.)

50-БА 641360





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"22" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

КП.1

|                                     |                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 1                                   | Кадастровый номер: 50:15:0000000-98                                            | 2                          | Лист № 1                                                                                                                                                                                                                                             | 3             | Всего листов: 3 |
| 4                                   | Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000                                     |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| Общие сведения                      |                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 5                                   | Предыдущие номера: 50:15:0000000-34                                            | 6                          | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.05.2011                                                                                                                                                                              |               |                 |
| 7                                   |                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 8                                   | Местоположение: Московская область, Балашихинский район                        |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 9                                   | Категория земель: Земли населенных пунктов                                     |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 10                                  | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства              |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 11                                  | Площадь: 10403 +/- 36 кв. м                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 12                                  | Кадастровая стоимость (руб.): 224080.62                                        |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| Сведения о правах:                  |                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 13                                  | Правообладатель<br>Закрытое акционерное общество "Агрофирма "Первое Мая"       | Вид права<br>Собственность | Особые отметки<br>—                                                                                                                                                                                                                                  | Документ<br>— |                 |
| 14                                  | Особые отметки: Сведения о зонах прилагаются на листе № 2                      |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 15 Сведения о природных объектах: — |                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                 |
| 16                                  | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 16.1                       | Номера образованных участков: 50:15:0000000-95, 50:15:0000000-90, 50:15:0000000-94, 50:15:0000000-99, 50:15:0000000-92, 50:15:0000000-96, 50:15:0000000-89, 50:15:0000000-97, 50:15:0000000-98, 50:15:0000000-88, 50:15:0000000-91, 50:15:0000000-93 |               |                 |
|                                     |                                                                                | 16.2                       | Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:15:0000000-34                                                                                                                                                                                |               |                 |
|                                     |                                                                                | 16.3                       | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —                                                                                                                                                                                           |               |                 |
|                                     |                                                                                | 16.4                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —                                                                                                                                                      |               |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"23" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

КП.1

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| 1                                                                                     | Кадастровый номер: 50:15:0000000-98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Лист № 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 | Всего листов: 3 |
| Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |
| 14                                                                                    | № п/п                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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 участка 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 участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки», 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |
|                                                                                       | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании 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 "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/3125. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

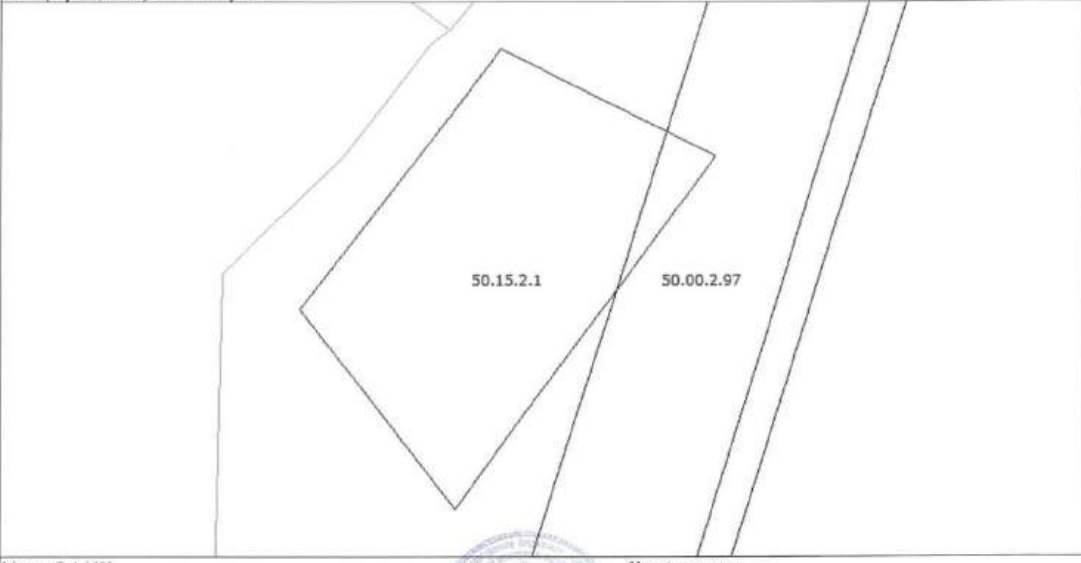
А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"23" января 2014 г. № МО-14/3В-74448

|                                                                                    |                                     |                   |          |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                  | Кадастровый номер: 50:15:0000000-98 | 2                 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                                     |                   |          |   |                 |
|  |                                     |                   |          |   |                 |
| 5                                                                                  | Масштаб 1:1500                      | Условные знаки: — |          |   |                 |

И.О. начальника Базанихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



**ДОГОВОР**  
**аренды недвижимого имущества**

Московская область, Балашихинский район

«23» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», номер и дата государственной регистрации права: № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовки сена и/или сенажа.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью



«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2*0,3*K/12)/100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

#### 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель:** ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-п/77-2018-4-1642

**Арендатор:** ООО «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр.счет: 30101810400000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава









**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, пом.36  
Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru  
ИНН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -310524-01  
от 31 мая 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что все объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению № 348 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:151032, 50:15:0000000:88, 50:15:0040406:3, 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:98 сданы в аренду на условиях, указанных в предоставленных договорах аренды. Договоры аренды земельных участков с вышеуказанными кадастровыми номерами действуют в настоящее время.

Соглашения о замене стороны ввиду смены управляющей компании не заключались в соответствии с п. 3.7.8.3 Инструкции о порядке контроля специализированного депозитария за процессом передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании (редакция 3), утвержденной приказом от 14.08.2015 г № 14.08/2-О.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»



Е.В. Борзова

**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, пом.36

Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru

ИНН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

Иск. № СЛХ -310524-02

от 31 мая 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки инвестиций»**

Настоящим сообщаем, что объекты оценки, указанные в задании на оценку к Дополнительному соглашению №348 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. помимо договоров аренды и доверительного управления, имеют следующие ограничения (обременения) прав:

- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:96** имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. 513 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011.
  - II. 461 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.26, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - III. 14 068 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.27, Доверенность № 5860447 от 11.02.2015.
  - IV. 512 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.10, Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995.
  - V. 926 кв.м. - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1219, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/284058781 от 14.09.2019.
- земельный участок с кадастровым номером **50:15:0000000:151032** имеет ограничения (обременения) права в виде:
  - I. Ограничения прав на земельный участок (площадь части оцениваемого земельного участка 12 369 кв. м), предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. и п. 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»

С уважением,

Генеральный директор  
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»



Е.В. Борзова





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo-garant.ru](http://www.energo-garant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик:</b>                        | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2. Страхователь:</b>                      | <b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b><br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Срок действия договора                | 6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b><br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7. Определение размера страховой выплаты | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.<br>7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. |
| 8. Заключительные положения              | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.<br>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.4. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Приложения:                              | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Страховщик:  
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
Директор Департамента  
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка  
Валерий Михайлович**Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.  
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Оценкон» Москва, 2017 г. «Ву» Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ 77 № А52-166-465122-47-42 www.oценкон.ru



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Валерия Михайловна  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на Московский  
государственный технический университет  
образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения))

по программе профессиональной переподготовки  
«Бухгалтер по специализации «Бизнес»  
статистики предприятий (бизнес)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Валерии  
Валерия Михайловна (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере статистики  
статистики предприятий (бизнес)

Город Москва 2012

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
[Подпись]  
Директор (директор)

М.П. Государств. 1946.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038281-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, ДСЭ 11, - бл. Т3/л. 872







Оформлено в ФСИ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4238<br>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА<br>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Булавка Валерий Михайлович.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:<br>– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;<br>– 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:<br>– 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);<br>– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| СТРАХОВАЯ СУММА<br>10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ<br>5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)                                                            |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,05 % от страховой суммы.                                                                                                      |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2024 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | с «24» мая 2024 г. по «23» мая 2025 г.                                                                                          |
| Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).<br>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).<br>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций. |                                                                                                                                 |

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
/А.С.Иванов/  
М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «02» мая 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
235 (Двести тридцать пять) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

| Организация, сотрудник |                                                                                                                                                                                    | Доверенность: рег. номер, период действия и статус                                                            | Сертификат: серийный номер, период действия                                                | Дата и время подписания                                             |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Подписи отправителя:   |  Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"<br>Булавка Валерий Михайлович |  Не приложена при подписании | 028F5AE200F9B044B04A7A0A99<br>CE73A462<br>с 16.01.2024 16:34 по 16.01.2025 16:34 GMT+03:00 | 22.11.2024 17:21 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
|                        |  ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич,<br>Генеральный директор                |  Не требуется для подписания | 015198780081B0CCBB445FC0446<br>41BFD90<br>с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00 | 22.11.2024 17:22 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |