



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11

(495)787-68-01

[www.ces.ru](http://www.ces.ru)

[ces@ces.ru](mailto:ces@ces.ru)

## **ОТЧЕТ №7-265**

**об оценке рыночной и справедливой стоимости 68-ми  
земельных участков и 9-ти зданий и сооружений,  
расположенных по адресу: Московская область,  
Солнечногорский район**

**Заказчик:**

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная  
недвижимость»**

**Исполнитель:**

**ООО «Центр экспертизы собственности»**

**Дата проведения оценки:**

**07 октября 2017 г.**

**Дата составления отчета:**

**07 октября 2017 г.**

**Москва-2017**



## Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
 (495)787-68-01  
 www.ces.ru  
 ces@ces.ru

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 20171007 от 05 октября 2017 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение рыночной и справедливой стоимости 68-ми земельных участков и 9-ти зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной и справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Рыночная и справедливая стоимость 68-ми земельных участков и 9-ти зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район по состоянию на 07 октября 2017 г. составила:

**2 865 564 732 (Два миллиарда восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот тридцать два) рубля**

Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на страницах №3-4 Настоящего отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
 ООО «Центр экспертизы собственности»  
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

07 октября 2017 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Коровник-Муравьево	50:09:01:03610:001	5 142,40	60 921
2	Железоарсклад	50:09:01:03570:001	447,60	10 397
3	Кормоцех	50:09:01:03601:001	6 822,50	38 579 032
4	Кузница	50:09:01:03583:004	152,70	1 114 767
5	Мастерская для сельхозмашин	50:09:01:03601:009	711,00	5 911 535
6	Зерносклад (500 тн)	50:09:01:03568:002	578,70	1 639 810
7	Картофелехранилище Толстяково	50:09:01:03609:001	727,60	4 066 650
8	Коровник Толстяково	50:09:01:03608:001	3 309,30	8 314 083
9	МТФ (3-й двор)	50:09:01:03568:001	1 136,10	318 882
10	Земельный участок	50:09:0030237:55	78 624,00	19 262 880
11	Земельный участок	50:09:0010616:25	76 642,00	18 777 290
12	Земельный участок	50:09:0030237:53	267 230,00	65 471 350
13	Земельный участок	50:09:0020126:170	179 442,00	43 963 290
14	Земельный участок	50:09:0030237:56	55 727,00	13 653 115
15	Земельный участок	50:09:0010616:26	73 619,00	18 036 655
16	Земельный участок	50:09:0030237:54	202 765,00	49 677 425
17	Земельный участок	50:09:0020126:169	43 481,00	10 652 845
18	Земельный участок	50:09:0000000:251	990 524,00	242 678 380
19	Земельный участок	50:09:0000000:300	140 399,00	34 397 755
20	Земельный участок	50:09:0000000:301	91 077,00	22 313 865
21	Земельный участок	50:09:0000000:302	118 697,00	29 080 765
22	Земельный участок	50:09:0000000:297	31 204,00	7 644 980
23	Земельный участок	50:09:0010114:75	255 034,00	62 483 330
24	Земельный участок	50:09:0000000:183307	528 562,00	129 497 690
25	Земельный участок	50:09:0010114:79	346 044,00	84 780 780
26	Земельный участок	50:09:0010114:80	113 761,00	27 871 445
27	Земельный участок	50:09:0010114:89	73 106,00	17 910 970
28	Земельный участок	50:09:0010114:93	119 370,00	29 245 650
29	Земельный участок	50:09:0010114:94	28 339,00	6 943 055
30	Земельный участок	50:09:0010114:96	32 499,00	7 962 255
31	Земельный участок	50:09:0010206:7	495 317,00	121 352 665
32	Земельный участок	50:09:0010607:16	24 012,00	5 882 940
33	Земельный участок	50:09:0000000:183306	10 761,00	2 636 445
34	Земельный участок	50:09:0010206:17	43 501,00	10 657 745
35	Земельный участок	50:09:0010607:10	248 017,00	60 764 165
36	Земельный участок	50:09:0010207:26	162 604,00	39 837 980
37	Земельный участок	50:09:0010207:27	90 983,00	22 290 835
38	Земельный участок	50:09:0010207:31	56 841,00	13 926 045
39	Земельный участок	50:09:0010207:33	73 606,00	18 033 470
40	Земельный участок	50:09:0010207:35	22 787,00	5 582 815
41	Земельный участок	50:09:0010334:243	568 135,00	139 193 075
42	Земельный участок	50:09:0010520:43	367 086,00	89 936 070
43	Земельный участок	50:09:0010607:9	22 443,00	5 498 535
44	Земельный участок	50:09:0010334:273	48 645,00	11 918 025
45	Земельный участок	50:09:0010334:275	41 809,00	10 243 205
46	Земельный участок	50:09:0010334:276	24 166,00	5 920 670
47	Земельный участок	50:09:0010334:724	10 779,00	2 640 855
48	Земельный участок	50:09:0010616:15	77 359,00	18 952 955
49	Земельный участок	50:09:0010616:17	208 139,00	50 994 055
50	Земельный участок	50:09:0010616:18	520 391,00	127 495 795
51	Земельный участок	50:09:0010616:21	175 927,00	43 102 115
52	Земельный участок	50:09:0010617:14	72 111,00	17 667 195
53	Земельный участок	50:09:0010617:17	93 142,00	22 819 790
54	Земельный участок	50:09:0010617:18	124 748,00	30 563 260
55	Земельный участок	50:09:0030237:27	151 353,00	37 081 485
56	Земельный участок	50:09:0030237:49	76 669,00	18 783 905
57	Земельный участок	50:09:0010617:27	51 236,00	12 552 820
58	Земельный участок	50:09:0010617:32	150 548,00	36 884 260
59	Земельный участок	50:09:0010617:33	31 128,00	7 626 360
60	Земельный участок	50:09:0020126:13	560 956,00	137 434 220

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Отчет: №7-265

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
61	Земельный участок	50:09:0020126:16	1 238 469,00	303 424 905
62	Земельный участок	50:09:0020126:99	96 895,00	23 739 275
63	Земельный участок	50:09:0030237:26	81 518,00	19 971 910
64	Земельный участок	50:09:0020126:104	184 077,00	45 098 865
65	Земельный участок	50:09:0020126:112	128 885,00	31 576 825
66	Земельный участок	50:09:0020126:114	51 392,00	12 591 040
67	Земельный участок	50:09:0030237:25	58 372,00	14 301 140
68	Земельный участок	50:09:0020127:19	78 950,00	19 342 750
69	Земельный участок	50:09:0030237:24	36 690,00	8 989 050
70	Земельный участок	50:09:0020127:23	206 195,00	50 517 775
71	Земельный участок	50:09:0020127:24	25 703,00	6 297 235
72	Земельный участок	50:09:0020127:32	254 061,00	62 244 945
73	Земельный участок	50:09:0020127:33	116 888,00	28 637 560
74	Земельный участок	50:09:0030116:85	28 350,00	6 945 750
75	Земельный участок	50:09:0010616:27	45 944,00	11 256 280
76	Земельный участок	50:09:0000000:187093	116 260,00	28 483 700
77	Земельный участок	50:09:0010334:837	251 225,00	61 550 125
-	<b>Итого</b>	-	-	<b>2 865 564 732</b>

Оценщик I категории



Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

07 октября 2017 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	19
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	24
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	24
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	24
12.7. Местоположение объекта оценки _____	24
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	27
14. Анализ рынка _____	28
14.1. Макроэкономический обзор _____	28
14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона _____	36
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	42
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	42
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	48
16. Затратный подход _____	49
16.1. Описание методики оценки _____	49
16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	49
16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства _____	63
16.4. Определение прибыли предпринимателя _____	66
16.5. Определение износа и устареваний _____	66
16.6. Определение стоимости объектов капитального строительства _____	69
16.7. Определение стоимости объекта оценки по затратному подходу _____	70
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	72
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	72
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	72
17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	72
18. Приложения _____	73
18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	73
18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	75



## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	07 октября 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-265

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
68 земельных участков и 9 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Доверительное управление.	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение рыночной и справедливой стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>
Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Рыночная и справедливая стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
07 октября 2017 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.</li> <li>• Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете</li> </ul>	
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>
Отсутствует	

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

### 3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-000445/16
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### 3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 20171007 от 05 октября 2017 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

68 земельных участков и 9 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	2 865 564 732 руб.;
Доходный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	не применялся (обоснован отказ от применения).

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость	<b>2 865 564 732 (Два миллиарда восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот тридцать два) рубля</b>
--------------------	--

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета

аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

**Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Задаанием на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

**Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задаании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

## **7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.**

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

## 9. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

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

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Право собственности** – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право аренды** – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

*Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.*

## **10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

## **11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности (76 шт.);
2. Выписка из ЕГРН от 14.04.17 на земельный участок 50:09:0010334:837 (1 шт.).

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

### ***11.3. Прочие источники информации***

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемых 68-ми земельных участков и 9-ти зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности и копия Выписки из ЕГРН от 14.04.17 на земельный участок 50:09:0010334:837 (данные документы приложены к Настоящему Отчету).

### 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

### 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки являются 68 земельных участков и 9 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

#### Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 3. Сведения об объекте оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Наиболее эффективное использование
<b>Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное</b>								
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	снос
<b>Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка</b>								
2	Железоарсклад	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	снос
3	Кормоцех	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
4	Кузница	152,70	306,0	866	1	1978	кирпичные, шлакобетонные	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
5	Мастерская для сельхозмашин	711,00	812,0	4 803	1	1966	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
<b>Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"</b>								
6	Зерносклад (500 тн)	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
7	Картофелехранилище Толстяково	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
8	Коровник Толстяково	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
9	МТФ (3-й двор)	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	снос
-	<b>Итого</b>	<b>19 027,90</b>	-	-	-	-	-	-

Таблица 4. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
1	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:55	78 624,00
2	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:25	76 642,00
3	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:53	267 230,00
4	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:170	179 442,00
5	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:56	55 727,00
6	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:26	73 619,00
7	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:54	202 765,00
8	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:169	43 481,00
9	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:251	990 524,00
10	Московская область, Солнечногорский район, земельный	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:300	140 399,00

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
	участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	назначения	производства		
11	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:301	91 077,00
12	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:302	118 697,00
13	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:297	31 204,00
14	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:75	255 034,00
15	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:183307	528 562,00
16	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:79	346 044,00
17	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:80	113 761,00
18	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:89	73 106,00
19	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:93	119 370,00
20	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:94	28 339,00
21	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:96	32 499,00
22	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010206:7	495 317,00
23	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:16	24 012,00
24	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:183306	10 761,00
25	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010206:17	43 501,00
26	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:10	248 017,00
27	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:26	162 604,00
28	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:27	90 983,00
29	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:31	56 841,00
30	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:33	73 606,00
31	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:35	22 787,00

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
	50:09:002 01 27				
32	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:243	568 135,00
33	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010520:43	367 086,00
34	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:9	22 443,00
35	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:273	48 645,00
36	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:275	41 809,00
37	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:276	24 166,00
38	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:724	10 779,00
39	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:15	77 359,00
40	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:17	208 139,00
41	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:18	520 391,00
42	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:21	175 927,00
43	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:14	72 111,00
44	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:17	93 142,00
45	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:18	124 748,00
46	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:27	151 353,00
47	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:49	76 669,00
48	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:27	51 236,00
49	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:32	150 548,00
50	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:33	31 128,00

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
51	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:13	560 956,00
52	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:16	1 238 469,00
53	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:99	96 895,00
54	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:26	81 518,00
55	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:104	184 077,00
56	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:112	128 885,00
57	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:114	51 392,00
58	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:25	58 372,00
59	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:19	78 950,00
60	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:24	36 690,00
61	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:23	206 195,00
62	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:24	25 703,00
63	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:32	254 061,00
64	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:33	116 888,00
65	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030116:85	28 350,00
66	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:27	45 944,00
67	Московская область, р-н Солнечногорский	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:187093	116 260,00
68	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:837	251 225,00
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>11 451 219,00</b>

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

#### **12.4. Износ, устаревания объекта оценки**

Описание приведено в рамках затратного подхода.

#### **12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

В настоящее время объекты оценки не используются.

#### **12.6. Балансовая стоимость объекта оценки**

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

#### **12.7. Местоположение объекта оценки**

##### **Общие сведения**

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

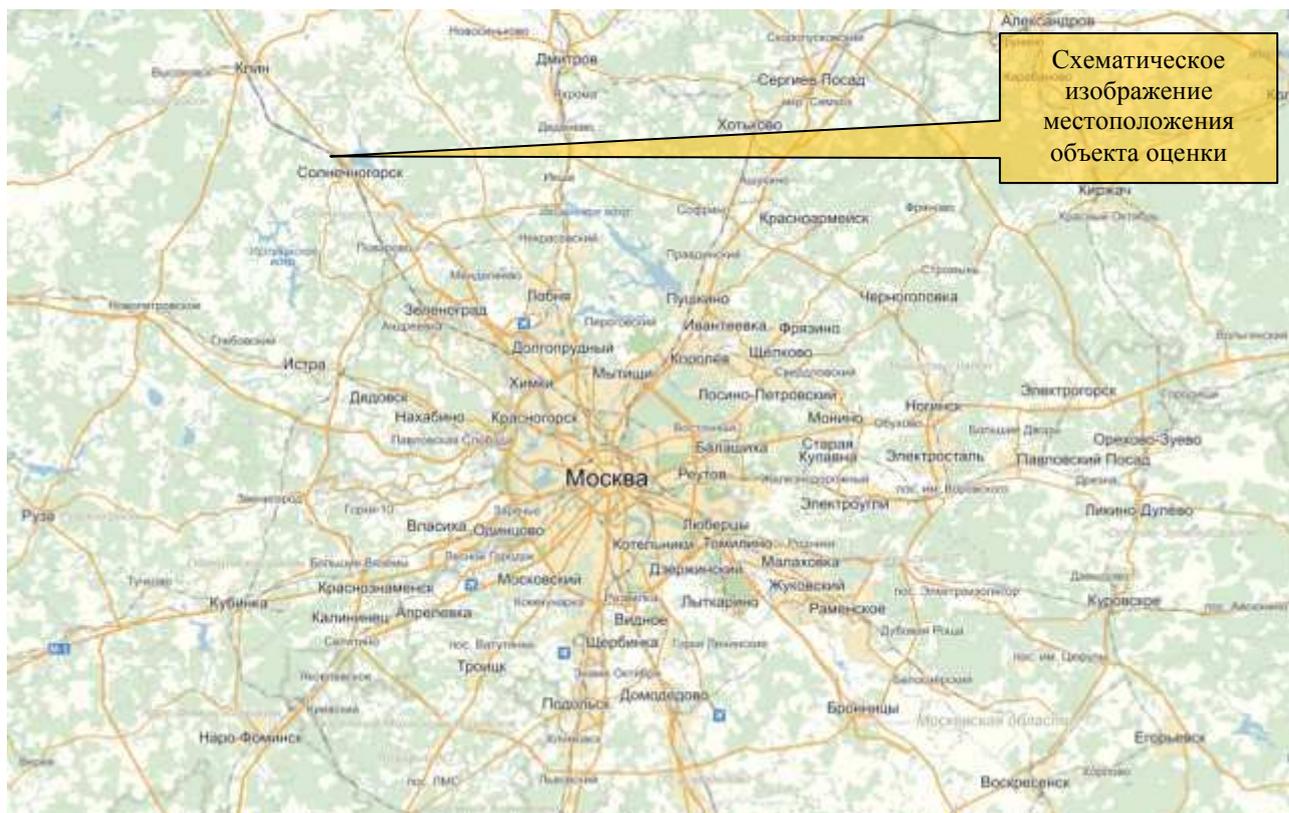
##### **Характеристики местоположения**

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Населенный пункт	Вне населенного пункта	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от МКАД, км.	Около 55 км.	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая железнодорожная станция	Сенеж	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 15 км.	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

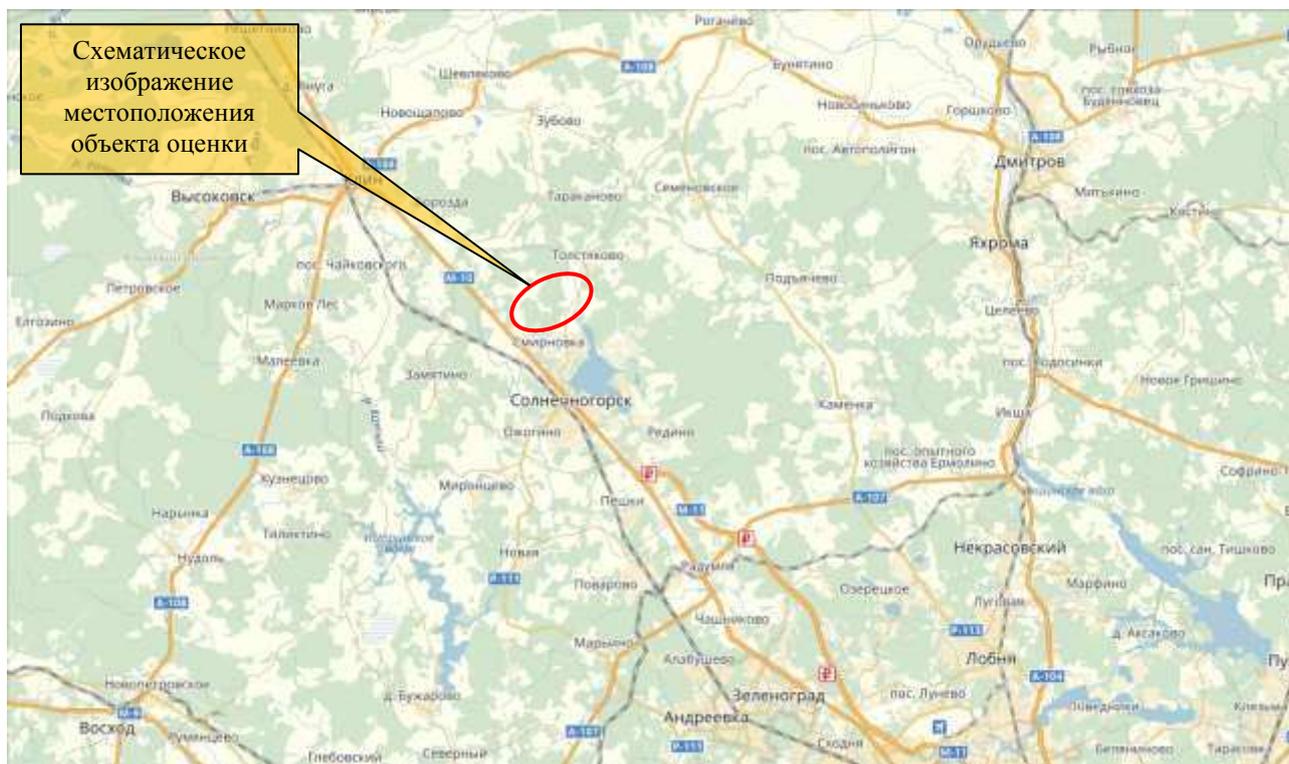
## Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Отчет: №7-265

---

### **Описание Солнечногорского района**

Солнечногорский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-западе Московской области. Административный центр - город Солнечногорск.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории - 1085,07 кв. км. Население - 138 347 чел.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России - Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва - Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

### **Выводы**

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства.

### **13. Анализ наиболее эффективного использования**

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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование: для части объектов в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства; для части объектов – использование в качестве производственных и складских зданий и сооружений, снос части объектов.

## 14. Анализ рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

### ***14.1. Макроэкономический обзор***

#### **Анализ общей политической обстановки**

*Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016 г.),  
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.*

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

---

**Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

*Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-июнь)» [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_114\\_0086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_114_0086922125)).*

Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс - дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в I полугодии 2017г. - 102,4%.

Индекс промышленного производства в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I полугодии 2017г. - 103,1%.

По данным обследования деловой активности в июле 2017г., в котором приняли участие 219 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (2%).

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в I полугодии 2017г. - 101,2%.

По данным обследования деловой активности в июле 2017г., в котором приняли участие 2215 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование показателя	Июнь 2017 г.	В % к		I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 г.	Справочно		
		Июню 2016 г.	Маю 2017 г.		июнь 2016г. в % к		I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 г.
					Июню 2015 г.	Маю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	20090,9 <sup>1)</sup>	100,5 <sup>2)</sup>	-	-	99,6 <sup>3)</sup>	-	-
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	104,8	102,8	102,4	100,4	103,6	100,0
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	-	103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд. т-км, в том числе:	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	135,7	96,6	103,1	97,7	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	47,8 <sup>5)</sup>	131,0 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	129,3 <sup>8)</sup>	79,5 <sup>6)</sup>	99,0 <sup>7)</sup>	75,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2202,2 <sup>9)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>	-	-	98,8 <sup>3)</sup>	-	-
Индекс потребительских цен	-	104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	-	102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>	-	100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41640 <sup>10)</sup>	107,4 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	108,7	103,1	107,8
реальная	-	102,9 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).

2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.

4) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

5) Данные за май 2017 года.

6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2017 года.

10) Оценка.

Индекс производства пищевых продуктов в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2017г. - 103,7%.

Индекс производства напитков в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,3%, в I полугодии 2017г. - 98,8%.

Индекс производства табачных изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,6%, в I полугодии 2017г. - 79,7%.

Индекс производства текстильных изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,0%, в I полугодии 2017г. - 106,2%.

Индекс производства одежды в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,9%, в I полугодии 2017г. - 106,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,1%, в I полугодии 2017г. - 106,2%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I полугодии 2017г. - 102,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2017г. - 107,2%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в I полугодии 2017г. - 92,8%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I полугодии 2017г. - 100,6%.

Глубина переработки нефтяного сырья в I полугодии 2017г. составила 79,9% (в I полугодии 2016г. - 78,6%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в I полугодии 2017г. - 107,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в I полугодии 2017г. - 111,2%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в I полугодии 2017г. - 104,9%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I полугодии 2017г. - 102,4%.

Индекс производства металлургического в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I полугодии 2017г. - 94,7%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I полугодии 2017г. -95,3%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в I полугодии 2017г. - 98,2%.

Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в I полугодии 2017г. - 106,7%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в I полугодии 2017г. - 102,1%.

Индекс производства авто транспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,7%, в I полугодии 2017г. - 113,8%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,9%, в I полугодии 2017г. - 99,9%.

Индекс производства мебели в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в I полугодии 2017г. - 108,0%.

Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I полугодии 2017г. - 97,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2017г. - 102,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в I полугодии 2017г. - 98,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд. рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд. рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыболовство» в июне 2017г. составил 21,4 млрд. рублей, или 110,4% (в действующих ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - на 105,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2017 г. составил 593,4 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд. рублей, или 100,2%.

В I полугодии 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2686,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1226,1 млрд., автомобильного - 109,5 млрд., морского - 22,2 млрд., внутреннего водного - 25,9 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1298,7 млрд. тонно-километров.

Пассажиरोоборот транспорта общего пользования в I полугодии 2017 г. составил 225,1 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 53,3млрд., автомобильного - 57,0 млрд., воздушного - 114,6 млрд. пасс.- километров.

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 2417,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд. рублей, или 99,5%.

В июне 2017г. оборот оптовой торговли составил 5346,7 млрд. рублей, или 111,6 % к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 45,4% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд.

долларов США (2734,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд. долларов (1610,7 млрд. рублей), импорт - 19,7 млрд. долларов (1123,6 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2017 г. сложилось положительное, 8,5 млрд. долларов (в мае 2016 г. - положительное, 7,6 млрд. долларов).

В июне 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги -100,7%.

В I полугодии 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 25707,7 млрд. рублей и увеличился на 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 19481,2 млрд. рублей, что на 5,4% больше, чем в I полугодии 2016 года. Сбережения населения за этот период составили 3353,2 млрд. рублей и снизились на 9,2% по сравнению с I полугодием предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017г. остались на уровне соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - снизились на 1,4%.

#### **Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки**

*Источник информации: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,*

*[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/)*

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за январь-сентябрь 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. составил 114,2%.

Сельское хозяйство. К 1 октября 2016 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 2,6%, свиней – выросло на 10,8%, овец и коз – на 10,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) в январе-сентябре 2016 г. увеличилось по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. на 11,1%, молока – уменьшилось на 1,2%, яиц – на 8,3%.

Таблица 7. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км<sup>2</sup>

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:  
 муниципальные районы – 36  
 городские округа – 35  
 городские поселения – 111  
 сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км<sup>2</sup>

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)<sup>2)</sup>

Средняя температура января 2014 г.<sup>2)</sup>: -9,5°C

Средняя температура июля 2014 г.<sup>2)</sup>: +20,5°C

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 7231,1

городское – 5900,6

сельское – 1330,5

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9

украинцы – 1,8

армяне – 1,0

татары – 0,8

белорусы – 0,5

узбеки – 0,4

другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Блашиха – 260,7

Химки – 232,1

Подольск – 223,9

Королев – 220,9

Люберцы – 189,1

Мытищи – 187,1

Электросталь – 158,2

Железнодорожный – 152,0

Коломна – 144,3

Сдинцово – 141,4

Красногорск – 137,6

Серпухов – 126,7

К началу октября в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 6,9 центнера кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 8,2 центнера год назад.

По состоянию на 1 октября с.г. в хозяйствах всех категорий намолочено 327,9 тыс. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе (78,5% к соответствующей дате 2015 г.), накопано 750,4 тыс. тонн картофеля (92,5%), собрано 304,6 тыс. тонн овощей (94,7%).

Строительство. В январе-сентябре 2016 г. организациями всех форм собственности введено 5431,8 тыс. кв. м жилья, что составило 116,0% к уровню соответствующего периода 2015 года.

Торговля.оборот розничной торговли составил в январе-сентябре 2016 г. 1,4 трлн. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 1,2%.

Потребительские цены на товары и услуги за 9 месяцев 2016 г. выросли на 5,0%, в том числе на продовольственные товары – на 3,5%, непродовольственные товары – на 6,3%, услуги – на 5,3%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 сентября 2016 г. 2,5 трлн. рублей, в том числе просроченная – 63,5 млрд. рублей, или 2,5% (на 1 августа соответственно 2,5 трлн. рублей, 67,4 млрд. рублей, 2,6%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2016 г. составила 1,8 трлн. рублей, из нее просроченная – 89,7

млрд. рублей, или 5,1% (на 1 августа соответственно 1,8 трлн. рублей, 94,1 млрд. рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-августе 2016 г. по сравнению с январем-августом 2015 г. выросла на 6,6% и составила 42087 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 октября 2016 г. 75,4 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 43,8%.

#### **Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

### ***14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона***

#### **Источники:**

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», [http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16\\_2461.aspx](http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx).
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», [http://graterra.ru/?page\\_id=88](http://graterra.ru/?page_id=88).
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-ndvijimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», [http://www.ipotek.ru/article/uchastki\\_bez\\_podryada\\_makro-imikro-factory.php](http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php).

- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty»,  
<http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Im.ru», <http://www.im.ru/articles/38186.html>.
- Интернет-проект «Blackwood.ru»,  
[http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor\\_rynka\\_zhiloy\\_nedvizhimosti\\_2kv.2014.pdf](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf).

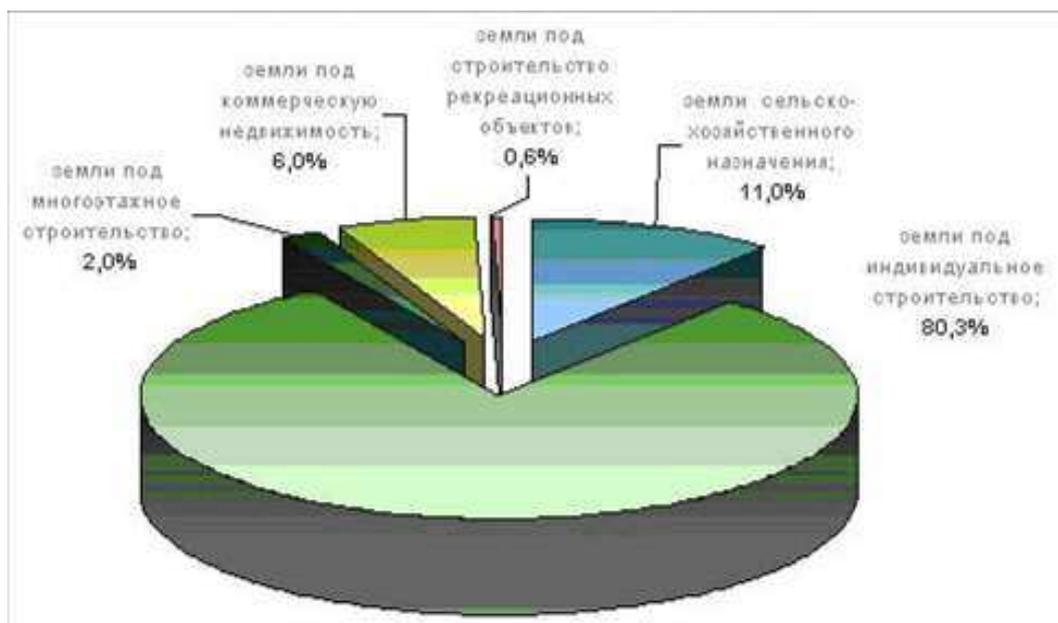
### **Общая ситуация на рынке земель Московской области**

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования: 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям; 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства; 6% — под коммерческие объекты; 2% — под многоэтажное строительство; 0,6% — под рекреационные объекты.

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.

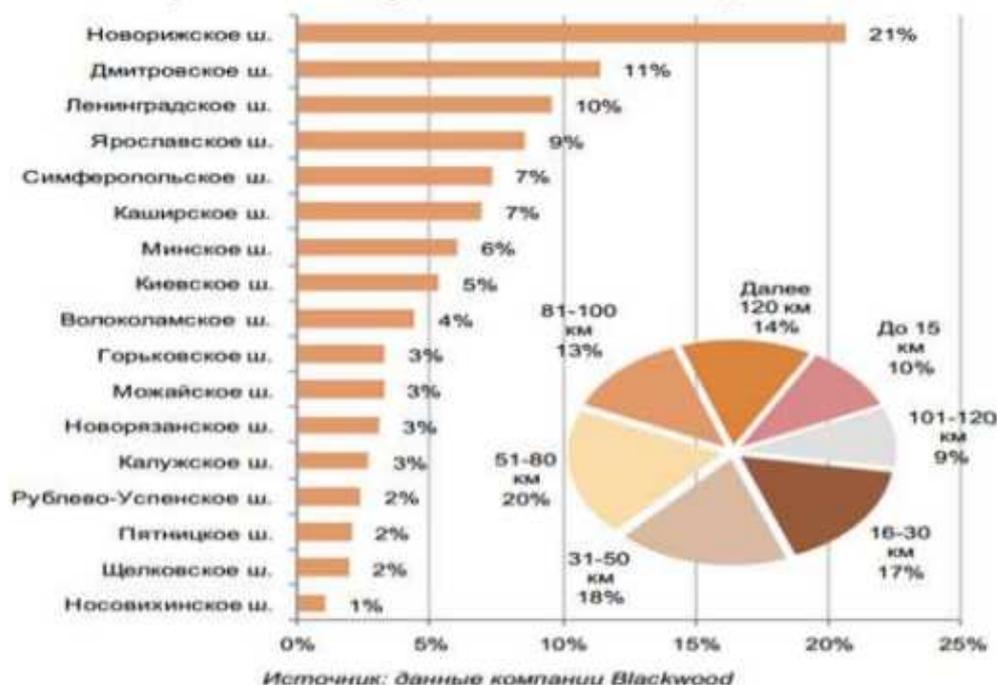


Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%) шоссе.

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального - в радиусе до 60 км от МКАД - рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га. Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги.

Рисунок 2. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмоскowie, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

### Спрос на рынке земель Московской области

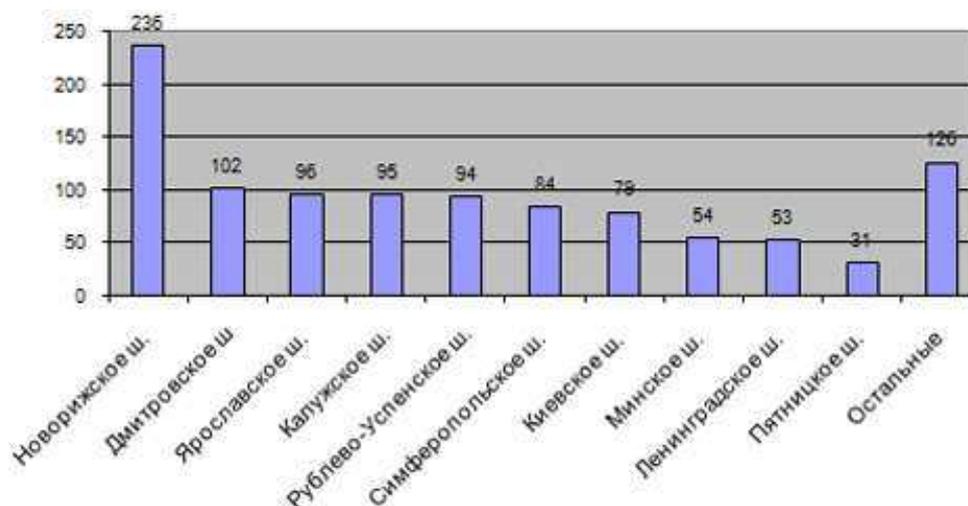
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

- Симферопольское ш. – (10%);
- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17 загородным направлениям, при этом в окончательный рейтинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

Рисунок 3. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности.



Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

### **Факторы влияющие на стоимость земельных участков**

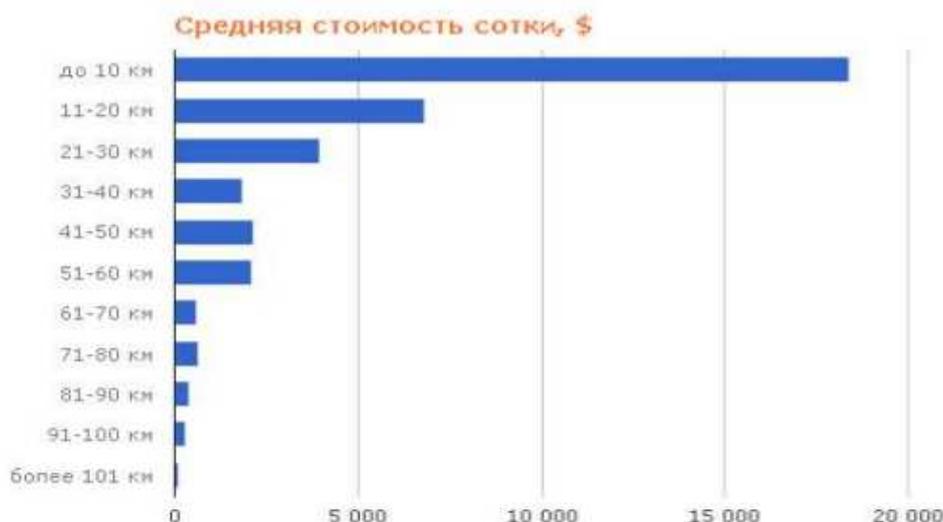
#### **География**

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development».

Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе.

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик.

Рисунок 4. Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД.



Для участков, расположенный в Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

#### **Цены и коммуникации**

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

#### **Вид разрешенного использования**

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

#### **Цены и инфраструктура**

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

## **15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ***15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### ***15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода***

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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 рынка 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.

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.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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.

### 15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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.

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.

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.

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

### **15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;

5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

б. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

## **15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке**

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования сравнительного подхода к оценке, т.к. нельзя подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Данное обстоятельство связано прежде всего с тем, что объекты, аналогичные оцениваемому, продаются на рынке, как правило, в составе имущественных комплексов предприятий.

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования доходного подхода к оценке, т.к. объект оценки не генерирует и не способен генерировать потоки доходов самостоятельно, вне рамок имущественного комплекса предприятия.

В соответствии с пп в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован затратный подход к оценке, т.к. объект оценки относится к имуществу специального назначения и использования.***

## **16. Затратный подход**

### **16.1. Описание методики оценки**

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

### **16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный**

#### **16.2.1 Описание методики оценки земельного участка**

Оценка рыночной стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### **16.2.2 Выбор единиц сравнения для земельного участка**

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв. м) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### **16.2.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение земельных участков – для сельскохозяйственного производства.
- Местоположение – Московская область, 40-70 км от МКАД.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 8. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь - Октябрь 2017 г.	Сентябрь - Октябрь 2017 г.	Сентябрь - Октябрь 2017 г.	Сентябрь - Октябрь 2017 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истринский район, вблизи д. Бужарово	Московская область, Солнечногорский район, п. Смирновка	Московская область, Солнечногорский район
Удаленность от МКАД	Около 50-60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 60 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе	Около 55 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 60 км. от МКАД по Новорижскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	114 512,19	3 700,00	4 707,00	3 426,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>120 000 000</b>	<b>94 140 000</b>	<b>107 730 000</b>
Источник информации	–	"Авито"	"Инвест-недвижимость"	"Из рук в руки"
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorsk_om_rayone_smirnovka/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorsk_om_rayone_smirnovka/</a>	<a href="https://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/prodam-34-2-ga-s-h-naznacheniya-advert637540627.html">https://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/prodam-34-2-ga-s-h-naznacheniya-advert637540627.html</a>
Контактный телефон	–	+7 926 136-94-17	+7 495 772-76-58	+7 495 162-58-37

#### 16.2.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

##### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков составляет от 8,8% до 9,7%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано минимальное значение диапазона в размере **-8,8%**.

Таблица 9. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: Справочника оценщика недвижимости 2016 «Земельные участки», стр. 279.

##### **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

### **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

### **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

### **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

### **7. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка вводится согласно Справочника оценщика недвижимости 2016 «Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3).

Таблица 10. Значения корректировок на площадь.

Показатели площади	Диапазон площадей объекта аналога, га			
Объект оценки	Аналоги			
Диапазон площадей объекта оценки, га	< 10	10-30	30-100	> 100
< 10	-	8%	22%	28%
10-30	-7%	-	13%	19%
30-100	-18%	-12%	-	5%
> 100	-22%	-16%	-4%	-
<i>Тип цены</i>	<i>Цена предложения</i>			
<i>Тип объекта</i>	<i>Земельные участки</i>			
<i>Источник информации:</i>	<i>Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3); расчеты оценщика.</i>			

#### **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – для сельскохозяйственного производства), то данная корректировка не применялась.

#### **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

#### **10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

### 16.2.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (1 сотки).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>120 000 000</b>	<b>94 140 000</b>	<b>107 730 000</b>
-	Площадь участка, сот.	3 700,00	4 707,00	3 426,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>32 432</b>	<b>20 000</b>	<b>31 445</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	29 578	18 240	28 678
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	28 395	17 510	27 531
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	28 395	17 510	27 531
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	28 395	17 510	27 531
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>28 395</b>	<b>17 510</b>	<b>27 531</b>
-	Коэффициент вариации, %			20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	33,33%	33,33%	33,33%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>24 476</b>
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб. округленно</b>			<b>24 500</b>

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 12. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:55	78 624,00	786,24	24 500,00	19 262 880
2	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:25	76 642,00	766,42	24 500,00	18 777 290
3	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:53	267 230,00	2 672,30	24 500,00	65 471 350
4	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:170	179 442,00	1 794,42	24 500,00	43 963 290
5	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:56	55 727,00	557,27	24 500,00	13 653 115
6	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:26	73 619,00	736,19	24 500,00	18 036 655
7	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:54	202 765,00	2 027,65	24 500,00	49 677 425
8	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:169	43 481,00	434,81	24 500,00	10 652 845
9	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:251	990 524,00	9 905,24	24 500,00	242 678 380
10	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:300	140 399,00	1 403,99	24 500,00	34 397 755
11	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:301	91 077,00	910,77	24 500,00	22 313 865
12	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:302	118 697,00	1 186,97	24 500,00	29 080 765
13	Московская область,	Земли	Для	50:09:0000000:297	31 204,00	312,04	24 500,00	7 644 980

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	Солнечногорский район	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства					
14	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:75	255 034,00	2 550,34	24 500,00	62 483 330
15	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:183307	528 562,00	5 285,62	24 500,00	129 497 690
16	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:79	346 044,00	3 460,44	24 500,00	84 780 780
17	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:80	113 761,00	1 137,61	24 500,00	27 871 445
18	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:89	73 106,00	731,06	24 500,00	17 910 970
19	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:93	119 370,00	1 193,70	24 500,00	29 245 650
20	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:94	28 339,00	283,39	24 500,00	6 943 055
21	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:96	32 499,00	324,99	24 500,00	7 962 255
22	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010206:7	495 317,00	4 953,17	24 500,00	121 352 665
23	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:16	24 012,00	240,12	24 500,00	5 882 940
24	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:183306	10 761,00	107,61	24 500,00	2 636 445
25	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010206:17	43 501,00	435,01	24 500,00	10 657 745
26	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:10	248 017,00	2 480,17	24 500,00	60 764 165

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	квартала 50:09:002 01 27							
27	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:26	162 604,00	1 626,04	24 500,00	39 837 980
28	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:27	90 983,00	909,83	24 500,00	22 290 835
29	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:31	56 841,00	568,41	24 500,00	13 926 045
30	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:33	73 606,00	736,06	24 500,00	18 033 470
31	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010207:35	22 787,00	227,87	24 500,00	5 582 815
32	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:243	568 135,00	5 681,35	24 500,00	139 193 075
33	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010520:43	367 086,00	3 670,86	24 500,00	89 936 070
34	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010607:9	22 443,00	224,43	24 500,00	5 498 535
35	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:273	48 645,00	486,45	24 500,00	11 918 025
36	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:275	41 809,00	418,09	24 500,00	10 243 205
37	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:276	24 166,00	241,66	24 500,00	5 920 670
38	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:724	10 779,00	107,79	24 500,00	2 640 855

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334							
39	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:15	77 359,00	773,59	24 500,00	18 952 955
40	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:17	208 139,00	2 081,39	24 500,00	50 994 055
41	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:18	520 391,00	5 203,91	24 500,00	127 495 795
42	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:21	175 927,00	1 759,27	24 500,00	43 102 115
43	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:14	72 111,00	721,11	24 500,00	17 667 195
44	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:17	93 142,00	931,42	24 500,00	22 819 790
45	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:18	124 748,00	1 247,48	24 500,00	30 563 260
46	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:27	151 353,00	1 513,53	24 500,00	37 081 485
47	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:49	76 669,00	766,69	24 500,00	18 783 905
48	Московская область, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:27	51 236,00	512,36	24 500,00	12 552 820
49	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010617:32	150 548,00	1 505,48	24 500,00	36 884 260
50	Московская область,	Земли	Для	50:09:0010617:33	31 128,00	311,28	24 500,00	7 626 360

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства					
51	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:13	560 956,00	5 609,56	24 500,00	137 434 220
52	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:16	1 238 469,00	12 384,69	24 500,00	303 424 905
53	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:99	96 895,00	968,95	24 500,00	23 739 275
54	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:26	81 518,00	815,18	24 500,00	19 971 910
55	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:104	184 077,00	1 840,77	24 500,00	45 098 865
56	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:112	128 885,00	1 288,85	24 500,00	31 576 825
57	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020126:114	51 392,00	513,92	24 500,00	12 591 040
58	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:25	58 372,00	583,72	24 500,00	14 301 140
59	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:19	78 950,00	789,50	24 500,00	19 342 750
60	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030237:24	36 690,00	366,90	24 500,00	8 989 050
61	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:23	206 195,00	2 061,95	24 500,00	50 517 775
62	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:24	25 703,00	257,03	24 500,00	6 297 235

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	"Солнечное	назначения	производства					
63	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:32	254 061,00	2 540,61	24 500,00	62 244 945
64	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020127:33	116 888,00	1 168,88	24 500,00	28 637 560
65	Московская область, Солнечногорский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0030116:85	28 350,00	283,50	24 500,00	6 945 750
66	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:27	45 944,00	459,44	24 500,00	11 256 280
67	Московская область, р-н Солнечногорский	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:187093	116 260,00	1 162,60	24 500,00	28 483 700
68	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:837	251 225,00	2 512,25	24 500,00	61 550 125
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>11 451 219,00</b>	<b>114 512,19</b>	-	<b>2 805 548 655,00</b>

### 16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_k \times K_p \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис- дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_k$  – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_p$  – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 13. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: «Ко-Инвест», [www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru).

$K_{в.р.}$  – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I$  *базис – дата оценки* – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 14. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПВС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
100	Июль 2017 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 46	01.01.1969	0,04228	07.10.2017	9,181	217,149

Таблица 15. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПВС	Номер таблицы и описание аналога
1	Коровник-Муравьево	куб. м	20 203,0	7,63	1,0	1,0	100%	217,149	33 473 277	26/1	1в
2	Железоарсклад	куб. м	2 425,0	5,43	1,0	1,0	100%	217,149	2 859 364	20	175
3	Кормоцех	куб. м	42 872,0	14,80	1,0	1,0	100%	217,149	137 782 257	26/1	70
4	Кузница	куб. м	866,0	11,40	1,0	1,0	100%	217,149	2 143 782	26/1	135в
5	Мастерская для сельхозмашин	куб. м	4 803,0	10,90	1,0	1,0	100%	217,149	11 368 336	26/1	99а
6	Зерносклад (500 тн)	куб. м	3 157,0	9,20	1,0	1,0	100%	217,149	6 306 962	26	171а
7	Картофелехранилище Толстяково	куб. м	5 867,0	13,30	1,0	1,0	100%	217,149	16 944 375	33	38в
8	Коровник Толстяково	куб. м	13 491,0	12,90	1,0	1,0	100%	217,149	37 791 287	26/1	1в
9	МТФ (3-й двор)	куб. м	4 312,0	12,90	1,0	1,0	100%	217,149	12 078 870	26/1	1в
-	<b>ИТОГО</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>260 748 510</b>	-	-

### 16.4. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства. Учитывая негативную ситуацию в экономике России и на рынке недвижимости, в частности, Оценщиком был сделан вывод, что прибыль предпринимателя для объекта оценки будет равна нулю.

### 16.5. Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

#### Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%, \text{ где}$$

$I\%$  – физический износ;

$\text{ЭВ}$  – эффективный возраст, принимаемый равным хронологическому возрасту;

$\text{ТС}$  – типичный (нормативный) срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни был определен на основании норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, введенных Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. №1072.

Таблица 16. Расчет физического износа.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Эффективный возраст	Шифр нормы амортизации	Норма амортизации, %	Нормативный возраст	Физический износ, %
1	Коровник-Муравьево	1967 (1985)	50	10003	1,70%	59	85%
2	Железоарсклад	1999	18	10008	5,00%	20	90%
3	Кормоцех	1976	41	10003	1,70%	59	69%
4	Кузница	1978	25	10003	1,70%	59	42%
5	Мастерская для сельхозмашин	1966	25	10003	1,70%	59	42%

№ п/п	Наименование	Год постройки	Эффективный возраст	Шифр нормы амортизации	Норма амортизации, %	Нормативный возраст	Физический износ, %
6	Зерносклад (500 тн)	1975	42	10003	1,70%	59	71%
7	Картофелехранилище Толстяково	1974	43	10003	1,70%	59	73%
8	Коровник Толстяково	1973	44	10003	1,70%	59	75%
9	МТФ (3-й двор)	1988	30	10003	1,70%	59	51%

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

В нашем случае все объекты оценки имеют функциональный износ, поскольку на дату оценки появились их более современные аналоги.

Расчет функционального износа производился оценщиком экспертно, на основании шкалы экспертных оценок для определения процента функционального износа.

Таблица 17. Характеристика функционального устаревания объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст	Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Степень устаревание, %
1	Коровник-Муравьево	1967 (1985)	50	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
2	Железоарсклад	1999	18	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
3	Кормоцех	1976	41	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
4	Кузница	1978	39	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
5	Мастерская для сельхозмашин	1966	51	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
6	Зерносклад (500 тн)	1975	42	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
7	Картофелехранилище Толстяково	1974	43	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
8	Коровник Толстяково	1973	44	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %
9	МТФ (3-й двор)	1988	29	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10 %

Таблица 18. Экспертные оценки функционального устаревания.

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
A	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
B	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
C	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
D	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40-70
F	Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Источник: А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие. Москва, Финстатинформ, 1997.

### **Определение внешнего (экономического) устаревания**

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

### **Определение накопленного совокупного износа**

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

*Инс* – накопленный совокупный износ, %;

*Иф* – физический износ, %;

*Уф* – функциональное устаревание, %;

*Ув* – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Таблица 19. Расчет накопленного совокупного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Коровник-Муравьево	85%	10,0%	0%	87%
2	Железоарсклад	90%	10,0%	0%	91%
3	Кормоцех	69%	10,0%	0%	72%
4	Кузница	42%	10,0%	0%	48%
5	Мастерская для сельхозмашин	42%	10,0%	0%	48%
6	Зерносклад (500 тн)	71%	10,0%	0%	74%
7	Картофелехранилище Толстяково	73%	10,0%	0%	76%
8	Коровник Толстяково	75%	10,0%	0%	78%
9	МТФ (3-й двор)	51%	10,0%	0%	56%

### 16.6. Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

По объектам, подлежащим, по мнению Оценщиков, сносу, определяется утилизационная стоимость на основе Строительных Норм № СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Таблица 20. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Норма выхода материала при необходимости сноса, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Коровник-Муравьево	33 473 277	0%	87%	1,40%	60 921
2	Железоарсклад	2 859 364	0%	91%	4,04%	10 397
3	Кормоцех	137 782 257	0%	72%	-	38 579 032
4	Кузница	2 143 782	0%	48%	-	1 114 767
5	Мастерская для сельхозмашин	11 368 336	0%	48%	-	5 911 535
6	Зерносклад (500 тн)	6 306 962	0%	74%	-	1 639 810
7	Картофелехранилище Толстяково	16 944 375	0%	76%	-	4 066 650
8	Коровник Толстяково	37 791 287	0%	78%	-	8 314 083
9	МТФ (3-й двор)	12 078 870	0%	56%	6,00%	318 882
-	<b>ИТОГО</b>	<b>260 748 510</b>	-	-		<b>60 016 077</b>

## 16.7. Определение стоимости объекта оценки по затратному подходу

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Коровник-Муравьево	50:09:01:03610:001	5 142,40	60 921
2	Железоарсклад	50:09:01:03570:001	447,60	10 397
3	Кормоцех	50:09:01:03601:001	6 822,50	38 579 032
4	Кузница	50:09:01:03583:004	152,70	1 114 767
5	Мастерская для сельхозмашин	50:09:01:03601:009	711,00	5 911 535
6	Зерносклад (500 тн)	50:09:01:03568:002	578,70	1 639 810
7	Картофелехранилище Толстяково	50:09:01:03609:001	727,60	4 066 650
8	Коровник Толстяково	50:09:01:03608:001	3 309,30	8 314 083
9	МТФ (3-й двор)	50:09:01:03568:001	1 136,10	318 882
10	Земельный участок	50:09:0030237:55	78 624,00	19 262 880
11	Земельный участок	50:09:0010616:25	76 642,00	18 777 290
12	Земельный участок	50:09:0030237:53	267 230,00	65 471 350
13	Земельный участок	50:09:0020126:170	179 442,00	43 963 290
14	Земельный участок	50:09:0030237:56	55 727,00	13 653 115
15	Земельный участок	50:09:0010616:26	73 619,00	18 036 655
16	Земельный участок	50:09:0030237:54	202 765,00	49 677 425
17	Земельный участок	50:09:0020126:169	43 481,00	10 652 845
18	Земельный участок	50:09:0000000:251	990 524,00	242 678 380
19	Земельный участок	50:09:0000000:300	140 399,00	34 397 755
20	Земельный участок	50:09:0000000:301	91 077,00	22 313 865
21	Земельный участок	50:09:0000000:302	118 697,00	29 080 765
22	Земельный участок	50:09:0000000:297	31 204,00	7 644 980
23	Земельный участок	50:09:0010114:75	255 034,00	62 483 330
24	Земельный участок	50:09:0000000:183307	528 562,00	129 497 690
25	Земельный участок	50:09:0010114:79	346 044,00	84 780 780
26	Земельный участок	50:09:0010114:80	113 761,00	27 871 445
27	Земельный участок	50:09:0010114:89	73 106,00	17 910 970
28	Земельный участок	50:09:0010114:93	119 370,00	29 245 650
29	Земельный участок	50:09:0010114:94	28 339,00	6 943 055
30	Земельный участок	50:09:0010114:96	32 499,00	7 962 255
31	Земельный участок	50:09:0010206:7	495 317,00	121 352 665
32	Земельный участок	50:09:0010607:16	24 012,00	5 882 940
33	Земельный участок	50:09:0000000:183306	10 761,00	2 636 445
34	Земельный участок	50:09:0010206:17	43 501,00	10 657 745
35	Земельный участок	50:09:0010607:10	248 017,00	60 764 165
36	Земельный участок	50:09:0010207:26	162 604,00	39 837 980
37	Земельный участок	50:09:0010207:27	90 983,00	22 290 835
38	Земельный участок	50:09:0010207:31	56 841,00	13 926 045
39	Земельный участок	50:09:0010207:33	73 606,00	18 033 470
40	Земельный участок	50:09:0010207:35	22 787,00	5 582 815
41	Земельный участок	50:09:0010334:243	568 135,00	139 193 075
42	Земельный участок	50:09:0010520:43	367 086,00	89 936 070
43	Земельный участок	50:09:0010607:9	22 443,00	5 498 535
44	Земельный участок	50:09:0010334:273	48 645,00	11 918 025
45	Земельный участок	50:09:0010334:275	41 809,00	10 243 205
46	Земельный участок	50:09:0010334:276	24 166,00	5 920 670
47	Земельный участок	50:09:0010334:724	10 779,00	2 640 855
48	Земельный участок	50:09:0010616:15	77 359,00	18 952 955
49	Земельный участок	50:09:0010616:17	208 139,00	50 994 055
50	Земельный участок	50:09:0010616:18	520 391,00	127 495 795
51	Земельный участок	50:09:0010616:21	175 927,00	43 102 115
52	Земельный участок	50:09:0010617:14	72 111,00	17 667 195
53	Земельный участок	50:09:0010617:17	93 142,00	22 819 790
54	Земельный участок	50:09:0010617:18	124 748,00	30 563 260

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
55	Земельный участок	50:09:0030237:27	151 353,00	37 081 485
56	Земельный участок	50:09:0030237:49	76 669,00	18 783 905
57	Земельный участок	50:09:0010617:27	51 236,00	12 552 820
58	Земельный участок	50:09:0010617:32	150 548,00	36 884 260
59	Земельный участок	50:09:0010617:33	31 128,00	7 626 360
60	Земельный участок	50:09:0020126:13	560 956,00	137 434 220
61	Земельный участок	50:09:0020126:16	1 238 469,00	303 424 905
62	Земельный участок	50:09:0020126:99	96 895,00	23 739 275
63	Земельный участок	50:09:0030237:26	81 518,00	19 971 910
64	Земельный участок	50:09:0020126:104	184 077,00	45 098 865
65	Земельный участок	50:09:0020126:112	128 885,00	31 576 825
66	Земельный участок	50:09:0020126:114	51 392,00	12 591 040
67	Земельный участок	50:09:0030237:25	58 372,00	14 301 140
68	Земельный участок	50:09:0020127:19	78 950,00	19 342 750
69	Земельный участок	50:09:0030237:24	36 690,00	8 989 050
70	Земельный участок	50:09:0020127:23	206 195,00	50 517 775
71	Земельный участок	50:09:0020127:24	25 703,00	6 297 235
72	Земельный участок	50:09:0020127:32	254 061,00	62 244 945
73	Земельный участок	50:09:0020127:33	116 888,00	28 637 560
74	Земельный участок	50:09:0030116:85	28 350,00	6 945 750
75	Земельный участок	50:09:0010616:27	45 944,00	11 256 280
76	Земельный участок	50:09:0000000:187093	116 260,00	28 483 700
77	Земельный участок	50:09:0010334:837	251 225,00	61 550 125
-	<b>Итого</b>	-	-	<b>2 865 564 732</b>

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу по состоянию на 07 октября 2017 г. составляет 2 865 564 732 руб.*

## **17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### ***17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки***

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

### ***17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке***

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

### ***17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки***

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
  - Сравнительный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Затратный подход – 2 865 564 732 (Два миллиарда восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот тридцать два) рубля.

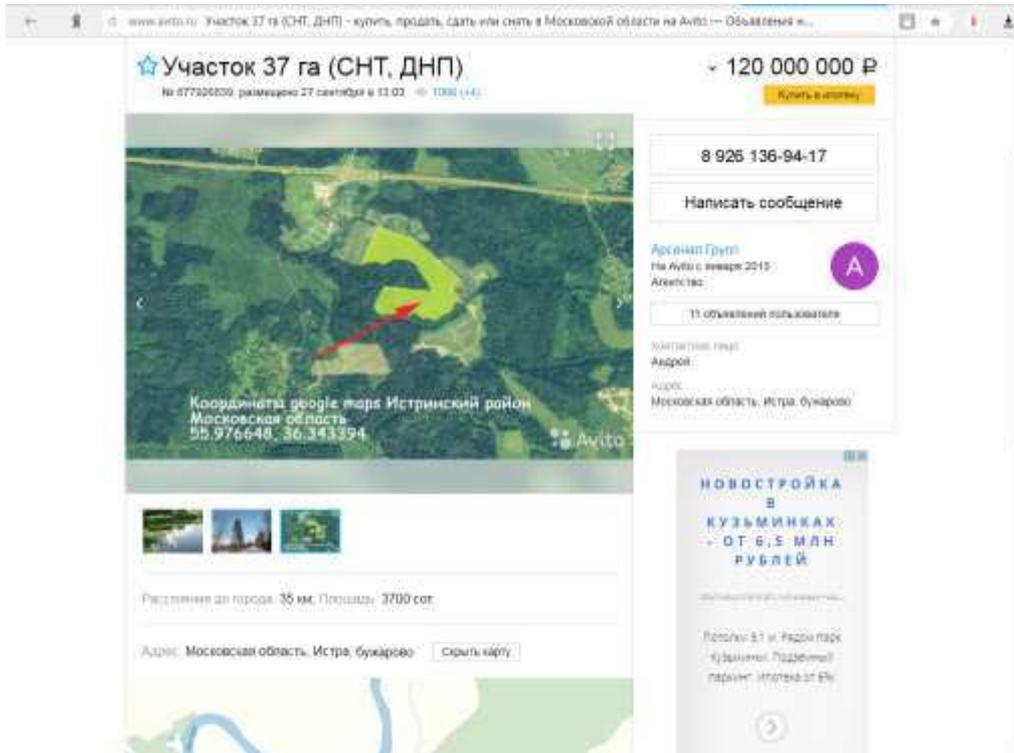
Поскольку рыночная стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

***Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на 07 октября 2017 г. составляет 2 865 564 732 (Два миллиарда восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот тридцать два) рубля.***

## 18. Приложения

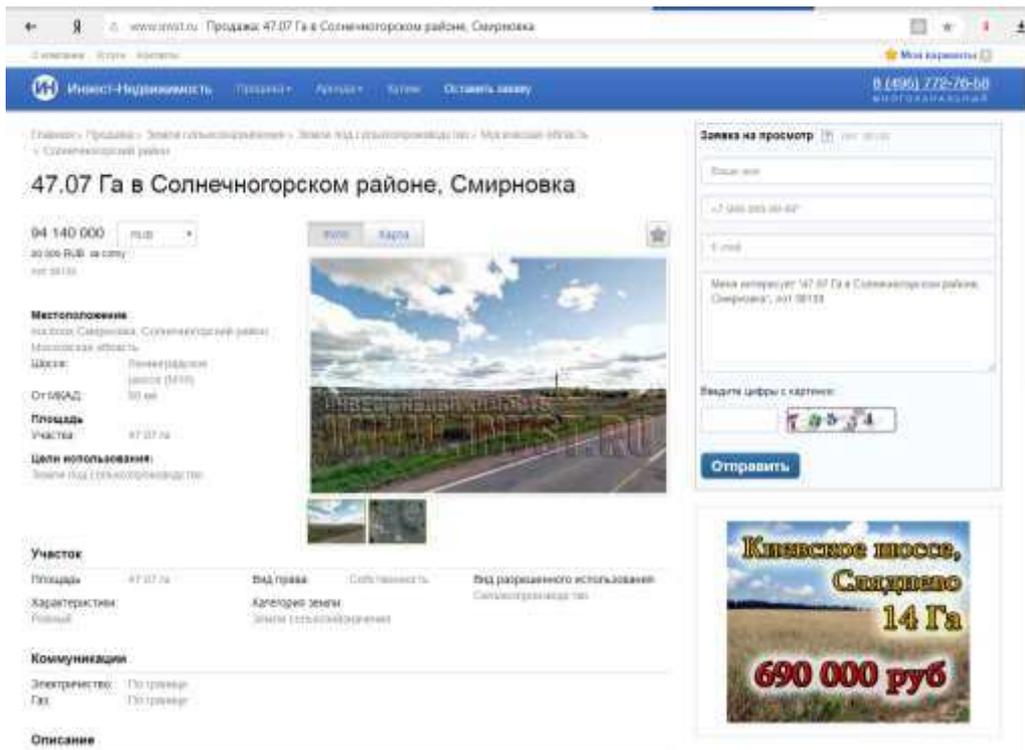
### 18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналог №1 [https://www.avito.ru/istra/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_37\\_ga\\_snt\\_dnp\\_877926839](https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839)



Аналог №2

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_selkhoznaznacheniya/47\\_07\\_ga\\_v\\_solnechnogorskom\\_rayone\\_smirnovka/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorskom_rayone_smirnovka/)



## Аналог №3

<https://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/prodam-34-2-ga-s-h-naznacheniya-advert637540627.html>

**Участок 3420 соток, Новорижское ш. шоссе , ☆ 107 730 000 Р**  
**собственность, земли С/Х назначения, газ**

**Описание**  
 Продается участок общей площадью 3420 сот. Расположение: Московская область, Истринский район, поселок Хотково, Заречная улица. Хорошая транспортная доступность. Новорижское шоссе, 60 км от МКАД. Коммунальные газ, электрообеспечение. Категория земель - земля с/х назначения, разрешенное использование - сельское производство. Оформлено в собственность.  
 Продается земельный участок 34,25 га на Новорижском шоссе (М9).  
 Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядринское, д. Хотково (60 км от МКАД по Новорижскому шоссе). До участка можно добраться по грунтовой дороге, подъезд круглогодичный.  
 Участок имеет удобную для освоения форму, ровный рельеф. На участке имеется несколько зданий бывшей фермы. Западной стороной земли граничит с населенным пунктом. Все коммуникации по границе.  
 Кадастровый номер: 50/08/0090326/07.  
 Категория: Земля сельскохозяйственного назначения.  
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.  
 Вид права: собственность.  
 Звоните, отвечаю на Ваши вопросы! (97816618) [Связаться](#)

+7 (495) 162-58-37  
 Контактное лицо:  
 Собственник, ПСН Групп

Написать сообщение

JSC  
 Хотково  
 Объявление на сайте продавца

**18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные  
и качественные характеристики объекта оценки**



  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 990524 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000:251

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-962

  
Чуриков Ю. М. (подпись)

**Регистратор**

50-АЕН 196739

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 140 399 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000:300

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-327

**Регистратор** Кислова О. М.



50-АЕН 248111

ЗАО «ФСК» (ИП) УНП «СР» № 1219

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/07-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос. регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Стромынка, д.18 д.стр.27

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 91 077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000:301

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-328

**Регистратор** Кислова О. М.



50-АЕН 248112

Формат № 007, Москва, 09.11.11, 1/113

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 118 697 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000:302

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-329

**Регистратор**

Кислова О. М. (подпись)



50-АЕН 248113

Формат: ФФ, Москва, 01.01.2013

  
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: "31" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014

Субъект (субъекты) права: — Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: — Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 761+/-908 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:183306

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/140/2014-740

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Чуриков Ю. М.  (подпись)

50-АК 264190 

  
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:** "31" декабря 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ  
• Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 528 562 +/- 6361 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000:183307

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/140/2014-741

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**Регистратор** Чуриков Ю. М.  (подпись)

50-АК 264189  РФ



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:** 20.05.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0000000:187093

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 116 260 +/- 358 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Чуриков Ю. М.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844391

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 255034 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-266

Регистратор  Чуриков Ю. М. 

50-АЕН 201145

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
• Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 346044 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010114:79

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-268

**Регистратор** 

Чуриков Ю. М.   


50-АЕН 201147

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 113761 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010114:80

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-813

**Регистратор** Кислова О. М. 

50-АЕН 199217

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 73 106 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010114:89

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-269

**Регистратор** Чуриков Ю. 

50-АЕН 201148

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 119 370 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:93

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-270

Регистратор 

Чуриков Ю. М. 

50-АЕН 201149

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 339 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:94

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-271

Регистратор  Чуриков Ю. М. 

50-АЕН 201150

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 32 499 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010114:96

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-814

**Регистратор** 

Кислова О. М.

50-АЕН 199216

Издательство "СПС" Москва 2011. 9х125

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** \* Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 495317 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010206:7

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-272

**Регистратор** Чуриков Ю. М.



50-АЕН 201151



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162604 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:26

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-109

  
Чуриков Ю. М. (подпись)

Регистратор

50-АЕН 248363

3874-фед-2009-186-02, 2011, 12171

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 90983 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010207:27

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-822

**Регистратор**  Кислова О. М.  М.П.

50-АЕН 199135

МФР по Московской области, Москва, 2013. Ф. 1/004

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "20" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 56 841 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010207:31

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-110

  
Чуриков Ю. М. (подпись)

**Регистратор**

50-АЕН 248361

540-Формат 2010, Москва, 2011. № 11215



  
**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:** 05 июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22 787 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010207:35

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-815

**Регистратор** Кислова О. М. М.П.



50-АЕН 199218

5011 (дата введения в действие 01.01.2013)

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 568135 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:243

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-320

Регистратор \_\_\_\_\_ Кислова О. М. 

50-АЕН 248104

  
**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

"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 48 645 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010334:273

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-113

**Регистратор** Чуриков Ю. М. 



50-АЕН 248369

304-Форм.0109\_3/14.04.2011\_01\_13/01

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/07-3У

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 41 809 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, уч.расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010334:275

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-323

**Регистратор** Кислова О. М. 

50-АЕН 248107

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24 166 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, уч.расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010334:276

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-324

**Регистратор** Кислова О. М.

  
(подпись)

50-АЕН 245108

  
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:** 04.02.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ  
• Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость"

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0010334:724  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 10 779 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2015-143/1

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Государственный регистратор  (подпись, М.П.)  Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2015-143/1

50-АК 306009  РФ

  
**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: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/01-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 367086 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010520:43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-186

Регистратор \_\_\_\_\_ Тульцева С. А. \_\_\_\_\_  
  
М.П. (подпись)

50-АЕН 201925

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22 443 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010607:9

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-824

**Регистратор** Кислова О. М. 

50-АЕН 199137

  
**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:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/08-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 248 017 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010607:10

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-823

**Регистратор** Кислова О. М. 

50-АЕН 199136

0014499-0007 Москва 2013 № 0001

  
**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: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ ДСП/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
"Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
площадь 24 012 +/- 1356 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
Солнечногорский район, сельское поселение Смирновское, вблизи д. Муравьево

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010607:16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"  
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-189

  
Тульцева С. А. (подпись)

Регистратор

50-АЕН 201927

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 77359 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:15

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-825

Регистратор

Кислова О. М.



50-АЕН 199138

  
**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: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ ДКП/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
"Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
площадь 208 139 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"  
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-191

  
М.П. (подпись)

Регистратор  
Тульцева С. А.

50-АЕН 201929

  
**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:** "31" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 520 391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010616:18

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-192

**Регистратор** Тульцева С. А.  (подпись)

**50-АЕН 201930**

  
**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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 175 927 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010616:21

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-821

Регистратор

Кислова О. М.



50-АЕН 199134



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:5 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0010616:25

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 76 642+/-291 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7119/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2016-7119/1



Разумцев С. В.

50-БА 644365



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:** 21.04.2016  
**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:5 от 30.03.2016  
• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-3У  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0010616:26  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 73 619 +/- 285 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7120/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7120/1



Разумцев С. В.

50-БА 644364



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:** 20.05.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0010616:27

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 45 944+/-225 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО"Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Чуриков Ю. М.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор:



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844392

  
**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:** "31" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 72111 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:14

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-193

**Регистратор** Тульцева С. А. М.П. 

50-АЕН 201931

103-00001-0001 Москва 2013 Ф. 103/01

  
**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:** "31" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 93142 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:17

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-195

  
Тульцева С. А.  
М.П. (подпись)

**Регистратор**

50-АЕН 201932

  
**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:** "31" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 124748 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:18

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-196

**Регистратор** Тульцева С. А.  (Подпись)

50-АЕН 201933

  
**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:** "06" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 51 236 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:27

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-230

  
Регистратор  
Кислова О. М.



50-АДН 963360

  
**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:** "07" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 150,548 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:32

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-800

**Регистратор** Кислова О. М.

  
М.П. (подпись)

**50-АДН 960814**

  
**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:** "07" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 128 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:33

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-801

**Регистратор** Кислова О. М.

  
М.П. (подпись)

50-АИИ 960815

Формат: ЗПИФ\_Новый\_ИП\_13\_1215

  
**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:** "06" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 560956 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020126:13

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-231

**Регистратор** 

Кислова О. М. 

50-АДН 963359



  
**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: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96895 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:99

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-233

 Регистратор

Кислова О. М.  

50-АДН 963362

  
**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: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 184077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:104

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-239

Регистратор

Кислова О. М.



50-АДН 963368

ХД-44000-0109-Минск-2011-01-12110

  
**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: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 128 885 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:112

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-236

 Регистратор

Кислова О. М.



50-АДН 963365





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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:102 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0020126:169

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 43 481+-1825 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7111/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2016-7111/1



Разумцев С. В.

50-БА 644367



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:102 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0020126:170

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 179 442+/-3707 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7112/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7112/1



Разумцев С. В.

50-БА 644366

  
**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: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

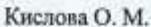
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 78950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:19

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-807

Регистратор  Кислова О. М.



50-АЛН 960821

  
**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:** "07" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 206195 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:23

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-804

**Регистратор** Кислова О. М.



50-АДН 960818

340 форма "100", Москва, 01.11.11, № 1/2011

  
**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:** "07" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 25703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:24

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-805

**Регистратор** \_\_\_\_\_

Кислова О. М. \_\_\_\_\_



50-АДН 960819

14010000 "ИПР", Москва, 2011. В. 1.101



  
**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:** "07" мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 116 888 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:33

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-798

**Регистратор** Кислова О. М.



50-АДН 960812

  
**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:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 350 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030116:85

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-270

  
Кислова О. М. (подпись)

**Регистратор**

50-АЕН 197417

  
**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:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 36 690 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030237:24

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-274

**Регистратор** Кислова О. М.  
М.П. 

50-АЕН 197418

3-076/2010/001-001/01-01/2011

  
**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:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 58 372 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030237:25

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-275

**Регистратор**  **Кислова О. М.** **М.П.** 

50-АЕН 197419

  
**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:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 81 518 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030237:26

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-276

**Регистратор**  
Кислова О. М.  
М.П.

  
(подпись)

50-АЕН 197420

  
**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:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 151 353 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030237:27

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-277

**Регистратор**  Кислова О. М.  
М.П.  (подпись)

50-АЕН 197421

50/Формы/ФРП, Москва, 2011. - 16 с. 1/171



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:** 24.08.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 10.08.2015

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:49

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 76 669 +/- 97 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление, прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Государственный регистратор



(Подпись, и.п.)  
50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Комаров Д. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Комаров Д. В.

50-БА 853369



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:22 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:53

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 267 230+/-543 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

Полякова Ю. В.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.04.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 872645



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:22 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:54

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 202 765+/-472 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4864/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-4864/1

50-ББ № 872646



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:55

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 78 624+/-294 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7116/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7116/1



Разумцев С. В.

50-БА 644368



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:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:56

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 55 727+/-247 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7117/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2016-7117/1



Разумцев С. В.

50-БА 644369

**ФГИС ЕГРН**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>  </u> 1	Всего листов раздела <u>  </u> 1; <u>    </u> Всего листов выписки <u>    </u>
14.04.2017 № 99/2017/14616482	
Кадастровый номер: <b>50:09:0010334:837</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь:	251225 +/- 175 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1409372.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:70618
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Балыкин Владислав Александрович
Государственный регистратор	
(полное наименование органа)	(подпись)
	ФГИС ЕГРН
	(подпись, фамилия)

М.П.

**Раздел 2**

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
14.04.2017 № 99/2017/14616482			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:837	
1. Правообладатель (правообладатели):	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:09:0010334:837-5/009/2017-1 от 03.04.2017		
3. Документы-основания:	Решение собственника о реальном разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:241 от 15.03.2017. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-3У		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", кад. № 50:09:0010334:241, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27122,5 кв. м		
дата государственной регистрации:	03.04.2017		
номер государственной регистрации:	50:09:0010334:837-5/009/2017-2		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2013 на срок действия правил доверительного управления		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		(подпись)	ФГИС ЕПРН (подпись, фамилия)
		М.П.	



  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Кузница, общая площадь 152,70 кв.м, инв.№ 12795, лит. Б, Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка, ЗАО Солнечное

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03583:004

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-950

  
М.П. (подпись)

Чуриков Ю. М.

Регистратор

50-АЕН 196727

  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Железоарсклад, 1 - этажный, общая площадь 447,60 кв.м, инв.№ 12859, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03570:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-949

  
М.П. (подпись)

**Регистратор** Чуриков Ю. М.

**50-АЕН 197000**

140 Аэра 2011, Москва, 2011, № 1, 1911

  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
"Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Зерносклад- (500т), 1 - этажный, общая площадь 578,70 кв.м, инв.№ 12835,  
лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район,  
д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03568:002

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"  
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-948

**Регистратор**  
Чуриков Ю. М.

  
МП (подпись)

50-АЕН 196999



  
**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: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
"Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Кормоцех, 1 - этажный, общая площадь 6822,50 кв.м, инв.№ 12806, лит. Б,  
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район,  
пос.Смирновка

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03601:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"  
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-952

Регистратор

Чуриков Ю. М.

М. 

50-АЕН 196729

Модель: 2007, Москва, ИИ, № 1/2011

  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Коровник Толстяково, общая площадь 3309,30 кв.м, инв.№ 12807, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03608:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-956

  
М.П. (подпись)

Чуриков Ю. М.

Регистратор

50-АЕН 196733

Форм № 09/001-2007, Москва, 01.01.2011

  
**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:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Коровник - Муравьево, общая площадь 5142,40 кв.м, инв.№ 12830, лит. Б, Б1, Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Муравьево, ЗАО Солнечное

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03610:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-958

**Регистратор**

Чуриков Ю. М.

  
М.П. (подпись)

50-АЕН 196735

© МП «ФГУП Росреестр» 2013 г.

  
**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: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Мастерская для сельхозмашин, общая площадь 711 кв.м, инв.№ 12861, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03601:009

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-953

Регистратор

Чуриков Ю. М.



50-АЕН 196730

ИФК/ФРСМ - 2107, Москва, 2013 г. 1/1

  
**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: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
"Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: МТФ (3-й двор), 1 - этажный, общая площадь 1136,10 кв.м, инв.№ 12834, лит.  
Б, Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район,  
д.Толстяково, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03568:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"  
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-947

  
М.П. 135 (Подпись)

Чуриков Ю. М.

Регистратор

50-АЕН 196998

5014444-1000\_Масштаб: 1:100\_Ф: 1/100

**Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность  
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил  
трудовой договор**

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Р 5 7 0 0 1</span>																					
<b>Федеральная налоговая служба</b>																							
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
<b>ООО "ЦЭС"</b> (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">23</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 60%; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">9</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">09</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">декабря</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">2002</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(дата)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> </tr> </table>	09	декабря	2002	<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																
09	декабря	2002																					
<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> <b>В. Н. Кулагина</b>                      (подпись, ФИО)                 </td> </tr> </table>				<b>В. Н. Кулагина</b> (подпись, ФИО)																		
																							
<b>В. Н. Кулагина</b> (подпись, ФИО)																							
		МП серия 77 № 015862742																					

**СВОД** | свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»



Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.

**ПОЛИС № 022-073-000445/16**

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000445/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления продаж  
 на основании Заявления от 11/16 от 18.08.2016г.

(Михайлова Т.М.)  
 м.п.  
 «25» октября 2016г.

Страхователь:  
 ООО «Центр экспертизы собственности»  
 Генеральный директор на основании Устава

(Стрижак Е.Ю.)  
 м.п.  
 «25» октября 2016г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, стр.1, офис 12  
тел: 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru    www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(ФИО, должности или полное наименование организации)

о том, что Рубченко Александр Николаевич

(ФИО, должность)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные актуальные для интересующих лиц сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения  
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»

(подпись)





**Абсолют**  
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115203, г. Москва, ул. Диньская,  
Средняя, д. 26

+7 (495) 957-16-36  
сб@absolutins.ru

ИНН 7720177  
КПП 772001001

www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-001200/17**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.</li> </ol>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«15» августа 2017г.

Страхователь:  
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)  
«11» августа 2017г.

